


C. J. LABERGE,



Arthur Pigeon
Québec, 30 mars 1916

AVERTISSEMENT.

Le Code civil, en traitant la matière des servitudes urbaines, spécialement de la mitoyenneté et des droits du voisinage, n'a pas introduit des principes nouveaux; il s'est borné à quelques règles générales déjà admises sous l'ancienne jurisprudence, s'en rapportant d'ailleurs aux usages locaux, et aux nécessités même de l'art de bâtir, pour compléter le système de la loi.

C'est ce que le conseiller d'Etat Berlier faisait observer avec juste raison, dans son remarquable exposé des motifs sur le titre relatif aux servitudes.

« Dans ce travail, disait l'orateur, le gouvernement n'a point aspiré à la création d'un système nouveau; en respectant les usages autant qu'il était possible, il a rapproché et concilié les règles de la matière; et malgré son extrême désir d'établir l'uniformité dans cette partie de la législation comme dans les autres, il y a quelquefois renoncé quand des différences locales la repoussaient invinciblement.

» Les dispositions de nos coutumes sur le mur mitoyen, nées de nos besoins, et de la forme même de nos habitations, nous offraient un guide plus sûr (que le droit romain) et plus adapté à notre situation. Le projet les a donc suivies, et les a puisées surtout dans la coutume de Paris, avec laquelle la plupart des autres s'accordent et qui même est devenue en plusieurs points la base de la jurisprudence des pays de droit écrit »

On peut donc considérer encore la coutume de Paris comme le commentaire obligé des dispositions générales du Code civil sur les servitudes urbaines, spécialement sur

VIE

DE DESGODETS,

Extraite de l'édition de 1768.

Antoine Desgodets naquit à Paris en novembre 1653 : ses parents, en suivant son inclination naturelle, lui firent apprendre le dessin, la géométrie, et les autres principes de l'architecture. En 1672, il obtint la permission d'être présent aux conférences de l'Académie royale d'architecture, qui se tenaient pour lors au Palais-Royal ; en conséquence, il travailla à la composition d'un ordre français pour lequel Louis XIV avait proposé un prix. Le modèle qu'il en fit fut posé dans un jeu de paume qui était dans la cour du vieux Louvre, avec ceux de plusieurs autres architectes, pour en faire le parallèle.

Sur la fin de 1674, M. de Colbert le nomma pour aller à Rome avec les jeunes académiciens que le roi y entretient pour étudier l'architecture, la peinture et la sculpture. Il partit avec le plus ardent désir de profiter de tout ce qui pourrait l'instruire ; mais le vaisseau sur lequel il s'était embarqué ayant été attaqué et pris par les corsaires d'Alger, il y fut conduit en captivité, et y resta seize mois, au bout desquels ayant été échangé par ordre du roi, au commencement de 1676, il se rembarqua et arriva à Rome.

Dans le séjour qu'il y fit, et qui fut aussi d'environ seize mois, il conçut et exécuta l'ouvrage qui a fait sa réputation, il est intitulé : *Les Édifices antiques de Rome, dessinés et mesurés très-exactement par Antoine Desgodets ; Paris*, 1682, *in-folio*. Ce livre est rempli d'un grand nombre de planches qui ont toutes été gravées par les plus habiles de ceux qui gravaient l'architecture pour le roi, entre autres par le Pautre et le Clerc. Malgré les soins et les fatigues qu'il fallait essuyer dans cet ouvrage, soit pour monter sur ces édifices, en partie ruinés, soit pour faire fouiller ceux qui étaient enterrés, rien ne l'arrêta, et il revint aussitôt à Paris. M. de Colbert, à qui il rendit compte de ses travaux, lui ordonna de mettre cet ouvrage en ordre, et voulut, malgré la répugnance qu'il avait de le montrer au jour, qu'il fût imprimé aux dépens du roi, et lui fit présent non-seulement de l'édition, mais même des planches.

Quelque temps après il fut nommé contrôleur des bâtiments du roi à Chambord, et successivement au département de Paris. En 1699, il fut nommé architecte du roi de la première classe, avec une pension de 2,000 livres ; et enfin en 1719, il fut nommé à la place de M. de la Hire, professeur de l'Académie royale d'architecture, où il commença ses leçons publiques le 5 du mois de juin, et les continua exactement jusqu'à sa mort arrivée subitement à Paris le 20 mai 1728. Dans le cours de ces neuf années de leçons publiques, il a traité des ordres d'architecture, de la construction des dômes, des églises, des palais, de la décoration de différents édifices, du toisé des bâtiments, et de la coutume de Paris sur les édifices et rapports des jurés. C'est ce dernier ouvrage que nous mettons au jour avec les augmentations et changements dont il était susceptible depuis sa composition.

DES
SERVITUDES
EN GÉNÉRAL

LA SERVITUDE EST L'ASSUJETTISSEMENT D'UNE CHOSE A UNE AUTRE (1).

1. Nous avons par le droit romain et coutumier deux sortes de servitudes : les unes personnelles et les autres réelles.

2. Les servitudes personnelles sont attachées à serviles conditions que l'on nomme serfs, et que quelques coutumes de France appellent mortiables, comme celles de Meaux, Bourgogne, Chaumont en Auvergne, Bourbonnais, la Marche et Nivernais, lesquelles sont particulières en ces servitudes. Ces sortes de servitudes sont des droits que les seigneurs ont sur les personnes et biens de leurs sujets.

3. Hors les coutumes susdites, on ne compte point de serfs en France : car l'étranger non chrétien étant fait esclave, aussitôt qu'il a mis le pied en ce royaume, est fait libre. On rap-

(1) « L'assujettissement d'une personne à une autre, dit Lepage, est une servitude purement personnelle. Si elle consiste dans le droit qu'une personne exerce sur une autre, il en résulte l'esclavage, qui ne peut pas exister en France, suivant cet ancien axiôme : *in Galliâ libertas.*

» Dans nos colonies, néanmoins, l'esclavage est admis; mais cet état, contraire à la nature, n'a lieu qu'à l'égard des nègres et de leurs enfants : ils peuvent être la propriété des personnes qui les achètent. L'esclavage établi dans les colonies est semblable à celui qui existait chez les Romains : *servitus autem est constitutio juris gentium, quâ quis dominio alieno contrà naturam subjicitur.* Inst., liv. I, tit. III, § 2.

» Quand l'assujettissement d'une personne à une autre n'est pas l'esclavage, qui n'a jamais lieu en France, il consiste simplement dans la faculté qu'on a d'exiger de quelqu'un ce qu'il est tenu de faire, ou de ne pas faire, ou de donner; ce droit résulte de toutes les espèces de contrats et quasi-contrats. » *Lois des bâtiments*, t. I, p. 4.

porte un arrêt du parlement de Bordeaux donné contre un marchand normand, lequel ayant exposé en vente des Ethiopiens pris en guerre, furent revendiqués par M. le procureur général et mis en liberté (1).

4. On connaîtra par les articles des mêmes coutumes susdites de quelles espèces sont les servitudes personnelles, chacune selon leur coutume; mais comme cela ne concerne pas le fait des jurés-experts, il n'en sera pas fait ici plus grand détail.

5. Les servitudes réelles sont choses attachées aux maisons, édifices, cours, jardins, terres, vignes, rivières, prés et autres héritages, comme droits de vue, égouts, tours d'échelle, passage, cours d'eau, communauté de cours et d'aisances, communauté de puits, chambres, greniers et autres choses dans une maison voisine, chemins, sentiers et autres droits qu'un particulier peut avoir sur l'héritage d'autrui par titre (2).

(1) « C'était une maxime fondamentale de l'ancien droit public français, dit un arrêt de cassation du 6 mai 1840, proclamée par les édits de 1315, 1318 et 1553, que tout esclave était libre dès l'instant qu'il mettait le pied sur le sol de la France. »

Toutefois, nonobstant les édits qui viennent d'être rappelés, et qui abolissaient en France toute servitude corporelle, les seigneurs avaient conservé des serfs de main-morte, et il en existait encore dans la comté de Bourgogne en 1789. (Denisart, v° *Gens de main-morte*.) Le décret du 4 août 1789 déclara : — « que les droits qui tiennent à la main-morte, réelle ou personnelle, et à la servitude personnelle, sont abolis sans indemnité. » (Art 1er.)

La loi du 28 septembre 1791, sur la police rurale, a dit encore : — « Le territoire de France, dans toute son étendue, est libre comme les personnes qui l'habitent. » (Art. 1er.)

(2) Une servitude est une charge imposée sur un héritage, pour l'usage ou l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. C. civ. 637.

De leur nature, les servitudes ne sont que des choses incorporelles; elles ne peuvent être classées ni parmi les biens meubles ni parmi les biens immeubles (C. civ. 516) : toutefois, considérées dans leur union avec les immeubles, elles participent de leur nature. Art. 526. Pardessus, *Traité des Servit.*, n. 5. Rolland de Villargues, v° *Servitude*, n. 1.

La conséquence importante qui résulte de ce principe, c'est qu'une servitude ne peut être vendue, louée ni hypothéquée séparément du fonds qui en profite ; c'est un service qui ne passe à la personne qu'à cause de ce fonds. *L.* 11, § 3, D. *de pign. et hyp.* Pardessus, n. 6. Rolland de Villargues, n. 3.

Mais Lepage fait remarquer avec raison qu'une servitude participe de la propriété immobilière en ce que — « elle est l'accessoire de l'immeuble dominant auquel elle est utile; par conséquent, elle est de la même nature immobilière que son principal. La conséquence de cette vérité est que le refus de laisser jouir d'une servitude ne peut pas se résoudre en dommages et intérêts : car une servitude est une vraie propriété réelle, pour laquelle celui à qui elle est due exerce une sorte d'action en revendication, afin

6. Des servitudes réelles, il y en a d'urbaines, de rustiques et rurales : les servitudes urbaines sont celles qui sont attachées aux maisons et héritages situés dans les villes; les servitudes rustiques et rurales sont celles qui sont attachées aux maisons

d'être mis en possession de sa chose. Il ne demande pas l'exécution d'une obligation, mais la jouissance de ce qui lui appartient.

» Lors donc qu'on a été condamné à soumettre un héritage à telle servitude, on ne peut pas offrir d'en payer la valeur, il faut nécessairement la livrer à l'héritage dominant; sinon, le propriétaire de cet héritage est autorisé à construire ou à détruire ce qui convient à la jouissance de la servitude, et à se faire payer ce qui lui en a coûté pour obtenir cette jouissance : il y a lieu d'appliquer les art. 1143 et 1144 du C. civ. » Additions au t. I, n. 1.

Les servitudes se transmettent de plein droit à tous les possesseurs, soit activement, soit passivement : c'est-à-dire que, de même que le nouveau propriétaire de l'héritage au profit duquel la servitude a été établie peut en user, quoique son contrat n'en parle point; de même, le nouveau possesseur de l'immeuble assujetti doit en souffrir l'exercice, lors même qu'il aurait acheté sans charges. Le vendeur n'est même tenu d'indemniser l'acquéreur que s'il a vendu l'héritage libre de toutes charges, ou si celles qu'il n'a pas déclarées sont de nature à faire rescinder la vente. C. civ. 1638. Pardessus, n. 10. Rolland de Villargues, n. 5.

D'après la définition de la loi, les servitudes ne peuvent être établies que pour l'utilité d'un autre héritage, c'est-à-dire *en faveur de fonds* (C. civ. 637 et 686): « Ce qui les distingue essentiellement, dit M. Pardessus, n. 10, des droits d'usufruit, d'habitation, et même du droit d'usage, tels que l'entendent les art. 525 et suiv. L'usufruitier et l'usager jouissent à titre personnel, sans qu'ils soient possesseurs ou propriétaires d'un fonds pour l'utilité duquel existe l'usage ou l'usufruit; et cette jouissance, limitée à leur intérêt, finit avec eux, lorsqu'il n'existe pas de convention qui fixe une époque antérieure d'extinction. »

Ainsi, l'on ne pourrait stipuler qu'une maison ne sera pas élevée au-dela de telle hauteur, que le propriétaire ne pourra en faire tel ou tel usage, si l'on n'a point un héritage ou édifice voisin auxquels ces prohibitions puissent être utiles. Pardessus, n. 13. Rolland de Villargues, n. 7.

Du reste, le mot *utilité* n'a pas ici le sens de besoin indispensable; un motif de simple agrément justifie assez l'établissement d'une servitude, ce qui arrive quand on procure la vue d'un parc à une maison contiguë, par l'ouverture d'une fenêtre qui n'est pas nécessaire pour éclairer l'intérieur. Pardessus, n. 13. Frémy-Ligneville, *Code des Archit.*, n. 2.

L'utilité peut ne pas être *actuelle* : ainsi on peut établir une servitude pour l'avenir, et, par exemple, au profit d'une construction qu'on se propose d'élever. Toullier, t. III, n. 589. Paris, 2 décembre 1810.

Il ne faut pas confondre avec les servitudes certains droits qui seraient accordés *à la personne* de celui qui les aurait stipulés, pour son agrément personnel, sans aucun rapport à l'utilité d'un fonds. Telles seraient la prohibition d'exercer telle profession dans le voisinage d'une habitation; la faculté de chasse ou de pêche sur un héritage; celle d'aller prendre ses

et héritages des villages de la campagne, comme chemins, sentiers ou voies sur l'héritage d'autrui, à pied, à cheval ou charrette, mener bête boire à l'étang ou vivier d'autrui, et gé-

repas dans un jardin (*L.* 8, D. *de servit.*). Ce seraient là de simples concessions personnelles, qui prendraient les noms de location, usage, usufruit, et qui ne dureraient que pendant le temps déterminé, ou pendant la vie de celui à qui on l'aurait ainsi accordé. Le droit ne serait point attaché à la propriété d'un fonds quelconque, en sorte que chaque acquéreur pût l'exercer *de plano* en vertu de son acquisition. Pardessus, n. 12. Lepage, t. I, p. 9.

Quid, si l'acte n'exprimait pas que la concession est faite à la personne, et qu'il ne fût pas dit non plus qu'elle a lieu à titre de servitude? Il faudrait examiner quel est son objet; si c'est l'utilité de l'héritage, ou l'agrément personnel du disposant. Par exemple, on devrait considérer comme une véritable servitude le droit qui serait stipulé de déposer sur l'héritage du voisin les terres, pierres et cailloux qu'on pourrait extraire de son propre fonds, ou qu'on destine à l'améliorer. Telle serait encore, quoique, au premier aspect, cela ne soit pas aussi évident, la stipulation qu'un particulier ne fera jamais de feu, ou n'en fera point en telle saison, dans telle cheminée de sa maison voisine. Pardessus, n. 11. Rolland de Villargues, n. 8 et 9.

Il ne faut pas confondre non plus les servitudes avec la propriété souterraine dont parle l'art. 553 C. civ.; une cave, un aqueduc, une fosse d'aisances, creusés sous le terrain d'autrui, peuvent être l'objet d'un droit de propriété auquel les règles des servitudes ne sont pas applicables.

Même distinction pour les choses dont la propriété est forcément indivise entre plusieurs personnes, telles que l'allée d'entrée ou vestibule, les cours, puits, fosses d'aisances, etc., dont l'usage est commun aux différents étages d'une maison ou même à deux maisons. Le droit que chaque personne a sur ces choses communes est un droit de propriété essentiellement différent des servitudes. Toullier, n. 469 bis. Rolland de Villargues, n. 3. Pardessus, n. 7. Frémy-Ligneville, n. 7 et 8.

L'héritage auquel la servitude est due s'appelle héritage *dominant*, celui qui la doit, héritage *servant*. Cependant les servitudes n'établissent aucune *prééminence* d'un fonds sur un autre (C. civ. 638): ce qui prévient le retour des *fiefs* et des *rotures*. Toullier, t. 3, n. 471.

Par suite, on devrait regarder comme nulle l'obligation que consentirait le maître d'un fonds de ne pouvoir, ainsi que ses successeurs quelconques, l'aliéner sans le consentement du maître du fonds voisin, quel qu'il fût, ou sans lui payer une certaine somme pour droit de vente, ainsi que le vassal y était assujetti jadis envers le seigneur. Duranton, t. 5, n. 479. Rolland de Villargues, n. 18 et suiv.

En général, les servitudes n'ont pas pour objet de forcer le propriétaire de l'héritage servant à faire quelque chose, mais bien à ne pas faire certaine chose, ou à souffrir qu'une chose soit faite chez lui. Si, par exemple, il s'était obligé à abattre des arbres, cette convention, valable en elle-même comme obligation personnelle, ne serait pas une servitude, qui est un droit purement réel, dû par un héritage, et non par une personne, à un autre héritage, et non à une personne. Or, un immeuble étant incapable d'agir, son assujettissement ne peut pas consister à faire quelque chose; il a donc

néralement toutes servitudes hors les villes et faubourgs (1).

7. La coutume de Paris et plusieurs autres ne parlent ni ne disposent en aucune manière des servitudes rustiques : c'est pourquoi, en ce cas, il faut avoir recours aux coutumes les plus prochaines qui en disposent, ainsi que dans tous les autres cas qui arrivent au sujet des servitudes, soit urbaines, soit rustiques, dont une coutume ne dispose pas, suivant l'opinion de tous les jurisconsultes, et suivant ce qui se pratique journellement (2).

8. Les servitudes réelles sont de deux sortes, savoir : les servitudes latentes ou cachées et les servitudes apparentes (3).

9. Les servitudes latentes doivent s'entendre comme si une maison avait droit de vue de prospect ou droit de tour d'échelle sur l'héritage de son voisin, droit d'empêcher de ne bâtir qu'à une certaine distance de ses limites, et autres servitudes qui ne peuvent être vues (4).

10. Les servitudes apparentes se doivent entendre par celles qui doivent être vues, comme droit de vues, égouts, cours

seulement pour objet ou la prohibition de faire quelque chose sur l'héritage servant, ou la nécessité de souffrir qu'il y soit fait quelque chose : *servitutum non ea natura est, ut aliquid faciat quis, veluti viridaria tollat, ut amœniorem prospectum præstet, aut in hoc ut in suo pingat, sed ut id patiatur, aut non faciat.* L. 15, § 1, ff. *de serv.* Ainsi s'exprime Lepage, t. 1, n. 9.

(1) Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtimens ou pour celui des fonds de terre. Celles de la première espèce s'appellent *urbaines*, soit que les bâtimens auxquels elles sont dues soit situés à la ville ou à la campagne ; celles de la seconde espèce se nomment *rurales*. C. civ. 687.

Il en résulte, dit M. Pardessus, que les moulins, étables, granges, celliers, pressoirs, etc., quoiqu'ils aient une destination purement champêtre, sont des héritages urbains, et que les servitudes qui leur sont dues doivent recevoir ce nom. On ne doit pas même hésiter à décider que les jardins ou terrains cultivés joints à des habitations situées dans les villes, doivent être classés parmi les héritages ruraux. N. 52.

(2) La distinction entre les servitudes urbaines et rurales avait autrefois une grande importance ; mais le Code civil ayant simplifié les principes, cette distinction n'offre plus aujourd'hui beaucoup d'utilité, parce que la qualité d'urbaine ou de rurale n'a aucune influence sur la manière d'acquérir, d'exercer et de perdre un droit de servitude. Pardessus, n. 51.

(3) Les servitudes sont continues ou discontinues, apparentes ou non apparentes. C. civ. 688, 689.

C'est sur cette double distinction que reposent tous les principes sur l'acquisition et l'extinction des servitudes.

(4) Les servitudes *non apparentes* sont définies par la loi celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence : comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. C. civ. 689.

d'eau, droit de passage, et autres choses semblables qui sont à la vue (1).

11. On peut encore dans les servitudes réelles faire trois différences de servitudes, savoir : celles qui sont par titre, celles qui sont par obligation, et celles qui sont par tolérance (2).

12. Les servitudes par titre, soit par échange, partage, destination de père de famille, transactions, et généralement tous titres, sont des servitudes qui emportent la propriété. Quand les titres sont bien expliqués *aux termes* des coutumes, et qu'ils ne sont pas remplis de termes vagues, comme d'avoir la propriété du rez-de-chaussée d'une maison sans avoir le dessous ni le dessus, d'avoir une cave sous une maison voisine, droit de vue ou d'égout sur l'héritage d'autrui, passage, communauté de cour, communauté de fosse d'aisance, communauté de puits, encastrement de tuyaux de cheminée, cours d'eau et autres encastrements en mur mitoyen, galerie, grenier ou partie de grenier sur l'héritage d'autrui, droit de vidange de fosse par la maison voisine, et généralement tous droits qu'un particulier peut avoir sur les maisons et héritages de ses voisins, par titres, *soit apparents ou cachés* (3).

13. Les servitudes d'obligation sont celles que la loi de coutume prescrit à chacun, comme de faire contre-murs pour terres jectisses, fosses, puits, cheminées, étables, écuries,

(1) Les servitudes *apparentes* sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. C. civ. 689.

Les servitudes *continues* sont celles dont l'usage est ou peut être continuel, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduits d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce. C. civ. 688.

Ou peut être. Car peu importe que, dans leurs effets, ces servitudes éprouvent quelque suspension, comme sont des gouttières qui ne versent l'eau sur le fonds assujetti qu'à l'occasion des pluies; comme sont les prises d'eau dans un canal, qui ne pourraient s'exercer qu'en levant une vanne ou en ouvrant une écluse. Rolland de Villargues, n. 24.

L'art. 688 C. civ. définit les servitudes *discontinues* celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

(2) Le Code civ. (art. 639) divise les servitudes en trois classes : celles qui dérivent de la situation naturelle des lieux ; celles qui sont établies par une disposition spéciale de la loi, pour l'utilité publique ou privée ; et celles qui résultent de la volonté ou du fait de l'homme, c'est-à-dire soit d'un titre soit d'une possession susceptible d'engendrer la prescription.

(3) L'auteur confond ici les droits de servitude avec ceux de propriété commune ou indivise. Nous avons déjà fait remarquer, dans les notes sur le n. 5, la distinction qui existe entre ces deux droits.

fours, fourneaux, fosses à eau et cloaques, séparations de biens possédés par indivis ou par commune obligation, d'avoir latrines ou privés ès villes, jambes parpeignes de pierre sous les poutres, distances de vues droites et de côté, fer maillé, verre dormant et enseuillement de vues en murs joignant l'héritage d'autrui, distance des arbres et des haies des héritages d'autrui, obligation de clore ès villes et faubourgs, et généralement tout ce que chacune coutume prescrit, tant pour la police des villes que pour empêcher un voisin d'incommoder un autre voisin. Elles doivent encore s'étendre pour l'obligation qu'il y a de livrer passage à un voisin pour aller exploiter ses terres, vignes, prés, bois, et de souffrir sur son héritage le passage d'un voisin lorsqu'il fait bâtir ou réédifier son mur ou maison, en rétablissant par l'un et l'autre côté les dommages qu'ils auront causés (1).

14. Les servitudes de tolérance ne sont proprement pas des servitudes, puisqu'elles peuvent être réductibles; mais ce sont des commodités licites et permises par les coutumes, et qui cependant peuvent être supprimées suivant les cas : comme les vues qui, par exemple, se permettent dans un mur qui appartient à un voisin seul, à fer maillé et verre dormant, et suivant et conformément aux hauteurs portées par les coutumes, comme sont encore les égouts sur places qui sont vagues et vaines, et autres semblables qui peuvent être entièrement supprimées et ôtées, lorsqu'il prend envie au voisin de bâtir sur son héritage qu'il prétendra adosser contre le mur où elles sont (2).

(1) D'après le C. civ., les servitudes qui résultent de la situation des lieux sont relatives au cours et à l'usage des eaux, au bornage et à la clôture des héritages; les servitudes établies par la loi sont relatives au halage des rivières, à la construction ou réparation des chemins ou autres ouvrages publics et communaux, à certaines obligations réglées par les lois sur la police rurale, à la mitoyenneté, au contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au passage de nécessité. C. civ. 640, 646, 647, 650, 652.

(2) Aux termes de l'art. 2232 C. civ. les actes de simple tolérance, qui n'ont d'autre motif que le bon voisinage, ne sauraient produire un droit. L'amitié, dit M. Troplong, la patience, les relations de bon voisinage, déterminent ordinairement le maître de la chose à souffrir l'exercice de ces faits, parce qu'ils ne lui portent pas un préjudice réel; mais s'il lui plaît de les faire cesser, il en a le droit. *De la Prescription*, n. 382.

La possession sans titre de servitudes discontinues ou non apparentes, que le C. civ. déclare imprescriptibles, n'est plus aujourd'hui que de simple tolérance. Ainsi les actes de passage sur le fonds d'autrui, les actes de puisage et autres de même nature, ne fondent pas une véritable possession susceptible de produire la prescription. Troplong, n. 392.

ART. 186 DE LA COUTUME DE PARIS.

SI LA SERVITUDE OU LA LIBERTÉ S'ACQUIERT PAR PRESCRIPTION.

Droit de servitude ne s'acquiert par longue jouissance, quelle qu'elle soit, sans titre, encore que l'on ait joui par cent ans; mais la liberté se peut réacquérir contre le titre de servitude, par trente ans entre âgés et non privilégiés (1).

15. Cet article, en sa première partie, règle comment les servitudes se doivent acquérir; et en la seconde, comment elles peuvent s'éteindre.

Le droit d'avoir des jours à fer maillé et à verre dormant dans un mur non mitoyen joignant immédiatement le fonds d'autrui ne résulte pas de la simple tolérance; c'est une servitude établie par la loi. C. civ. 676.

(1) Aujourd'hui, les servitudes *continues* et *apparentes* s'acquièrent par la possession de trente ans. C. civ. 690.

Quant aux servitudes *continues non apparentes*, et les servitudes *discontinues*, *apparentes* ou *non apparentes*, elles ne peuvent s'établir que par titres (691). En effet, la possession de ces sortes de servitudes est toujours équivoque lorsqu'elle n'est pas fondée sur un titre; cette possession est présumée n'avoir eu lieu que par l'effet de la tolérance et du bon voisinage. (V. n. 14.)

Cependant ne faut-il pas faire une exception lorsque ces servitudes s'annoncent par des ouvrages extérieurs, établis ou édifiés sur l'héritage voisin auquel ils se trouvent incorporés?

On décidait l'affirmative même dans les coutumes qui portaient que les servitudes ne pouvaient s'acquérir sans titre. « Quoique les servitudes ne puissent s'acquérir sans titres, dit Bourjon, tit. des servit., sect. 3, néanmoins, s'il y a incorporation, inédification dans l'héritage voisin, la possession de trente ans vaut titre: c'est exception à la règle, fondée sur ce qu'en ce cas c'est plus propriété que servitude. » M. Toullier, n. 622, reproduit cette opinion et cite à l'appui un arrêt de la C. de cass. qui a confirmé un arrêt de la C. de Paris, du 11 août 1810, lequel jugea que le sieur Bosquillon avait acquis, par la prescription de trente ans, le droit de faire usage d'une fosse d'aisances située sous la maison voisine, et dans laquelle il était en possession de faire écouler ses immondices par des tuyaux édifiés et incorporés dans la maison.

Quid du droit de passage, de puisage, etc., qui s'annoncerait par un pont ou autre ouvrage incorporé? M. Toullier, n° 623, donne une pareille décision. Il ne s'agit point de simples servitudes, mais de droits de propriété, en vertu de l'incorporation des ouvrages: ils seront donc prescrits d'après les art. 712 et 2262 C. civ. Seulement les tribunaux auront à décider s'il y a réellement incorporaiion. Rolland de Villargues, n. 142, et 143.

La possession même immémoriale ne suffit pas sous le C. civ. pour éta-

16. Celui qui prétend qu'une servitude lui est due sur un héritage doit montrer un titre qui explique entièrement toutes les circonstances de la servitude; et ce titre doit être par écrit et en bonne forme et authentique, et faute de ce, il en doit être débouté (1).

17. La preuve par témoins ne peut être admise pour consti-

blir les servitudes non continues ou non apparentes; mais on ne peut attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière. C. civ. 691.

D'un autre côté, les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant trente ans (C. civ. 706). Cela est conforme au principe général, selon lequel les obligations s'éteignent par la prescription (1234 et 2219).

Mais l'art. 706 doit-il s'entendre de toutes sortes de servitudes? Non. Outre que la place qu'il occupe dans le chapitre des servitudes conventionnelles ne le rend applicable qu'à ces dernières, il est évident que la nature des choses ne permet pas que le non-usage éteigne les servitudes qui dérivent de la situation des lieux et des asservissemens que la volonté du législateur en fait résulter. En effet, la prescription que produit le défaut d'exercice d'un droit ne peut changer le fait qui résulte de la séparation respective des héritages. Les facultés qui proviennent de la nature des choses ou de la volonté de la loi ne se perdent pas par le défaut d'exercice, quelque long qu'il ait été. Pardessus, n. 301. Rolland de Villargues, n. 226.

(1) Sous le C. civ., on peut acquérir ou accorder les servitudes par toutes sortes d'actes intéressés ou de pure libéralité, entre-vifs ou testamentaires, et même par des jugemens.

M. Pardessus, n. 269, pense qu'un écrit ne serait pas indispensable pour établir une servitude, si l'on payait quelque redevance pour l'exercice de cette servitude, encore qu'elle fût non apparente et discontinue, parce qu'on en induirait un consentement exprès de la part de celui qui reçoit la redevance, et par conséquent une véritable convention. Il se fonde sur ce que les actes sont simplement requis par la preuve; tellement, qu'il peut y être suppléé par l'aveu et par le serment. Il cite Dunod, *des Prescript.*, p. 392. Rolland de Villargues. n. 111. A plus forte raison, n'est-il pas nécessaire que le titre soit authentique.

Les *actes intéressés* qui peuvent renfermer des constitutions de servitudes, sont des actes d'acquisition, de vente, d'échange, des transactions. On peut ranger dans la même catégorie, ou au moins regarder comme un titre suffisant le partage par lequel deux cohéritiers établissent des servitudes au profit de quelques-uns des lots. Pardessus, n. 268. Duranton, t. 5, n. 562.

Quant aux actes de pure libéralité, un propriétaire peut donner ou léguer un fonds, en y imposant des servitudes au profit de quelque autre fonds de sa succession, ou même au profit de quelque fonds que ce soit appartenant à un tiers, qui en profite dans le cas et de la manière prévue par l'art. 1121 C. civ. Il a également le droit de donner ou léguer un objet, à condition que le donataire ou le légataire accordera tel droit sur son héritage propre, soit à l'héritage d'un tiers, soit à un fonds de sa succession, et celui qui aurait reçu le don ou le legs ne pourrait le réclamer qu'en subissant cette loi. Pardessus, n. 270. Rolland de Villargues, n. 119.

tuer une servitude sur un héritage, quand même celui qui prétend avoir droit de la servitude en aurait joui cent ans et plus, d'autant que la possession, en ce cas, est regardée comme une usurpation (V. n. 780 et suiv.) (1).

18. La raison pour laquelle la longue jouissance est interdite en matière de titre pour les servitudes est pour obvier aux entreprises qui se feraient sous couleur de souffrance ou tolérance, pour cause d'amitié ou familiarité, dont on abuserait (V. n. 14, aux notes).

19. [Si la jouissance suffisait pour établir une servitude, il pourrait arriver qu'un propriétaire, pour faire plaisir à son voisin, qui serait son ami, lui permît d'ouvrir des vues sur son héritage, souffrît les eaux de sa maison s'écouler par la sienne, et enfin, par tolérance, ne se plaignît point de quelque autre entreprise que ce voisin aurait pu faire sur son héritage pour sa commodité; et que s'étant écoulé un long temps sans avoir fait cesser ces servitudes, faute d'y avoir fait attention ou par mort, il pourrait arriver, dis-je, que ce voisin en prît avantage, et voulût s'attribuer un droit qu'il n'avait point sur l'héritage de son voisin. Cet art. 186 de la Coutume de Paris a obvié à cet abus par sa disposition (V. *ibid.*).]

20. Le décret, tant volontaire que forcé, n'est pas un titre valable pour établir des servitudes sur les héritages voisins au profit de l'héritage adjugé par décret, soit que l'adjudication en eût été faite, ainsi que l'héritage se poursuit et comporte, et même que la déclaration des servitudes fût stipulée et énoncée dans le contrat volontaire ou dans le décret forcé, et l'ancien propriétaire en eût joui lors de la vente ou de la saisie réelle du décret, et que le nouvel acquéreur en eût joui pendant dix ans entre présents, et vingt ans entre absents, sans y être troublé, parce qu'il se peut mettre par surprise telle déclaration que l'on voudra dans le contrat volontaire et dans le décret forcé des servitudes, dont l'ancien propriétaire n'aurait pas eu de titres plus formels pour être valables. Ainsi jugé par deux arrêts, l'un de la quatrième chambre des enquêtes du 1er mars 1608, et l'autre de la cinquième des enquêtes, du

(1) Nous pensons qu'on ne pourrait également admettre aujourd'hui la preuve testimoniale pour établir l'existence des servitudes qui ne peuvent s'acquérir que par titres. Argument de l'art. 695 C. civ., qui déclare que le titre constitutif de ces sortes de servitudes ne peut être remplacé que par un titre récognitif. Tel paraît être l'avis de Lepage, t. 1, p. 287. M. Pardessus admet comme preuve de la servitude le serment et l'aveu de la partie; mais ces deux sortes de preuves forment réellement le *titre* judiciaire.

20 juillet 1611. La raison est que le nouvel acquéreur n'a pas plus de droit de servitude qu'en aurait celui qui lui a vendu l'héritage, ou sur lequel il a été saisi et décrété (1).

21. [Outre la raison que donne M. Desgodets, il y en a une autre : on ne peut engager autrui sans son aveu; le contrat de vente d'un héritage est un acte qui se passe entre le vendeur et l'acheteur, sans y appeler aucuns voisins; par conséquent, cet acte n'en peut engager aucuns. Le décret volontaire qui se poursuit ensuite sur le vendeur ne tend qu'à purger les hypothèques qui pourraient être sur l'héritage vendu : il n'y a que les créanciers du vendeur qui ont intérêt de s'y opposer; il suffit que cette vente leur soit notifiée, pour qu'ils aient droit d'y former opposition. Cette vente leur est annoncée par les criées qui se débitent imprimées, tous les mois, chez le certificateur des criées; mais les conditions de ces ventes n'y sont point déclarées : par conséquent, les voisins de ces héritages en criées ne peuvent connaître quand ils ont intérêt de s'opposer à ces décrets, et ne peuvent être engagés dans ces ventes, n'y étant point appelés. Il en est de même des décrets forcés.](V. la note au n. qui précède).

22. Néanmoins, comme il est très-difficile aux héritages qui se vendent par décret forcé d'en recouvrer les titres, si les saisissants n'ont la précaution de faire insérer dans la saisie réelle la déclaration et description des servitudes actives que les héritages saisis ont sur leurs voisins, et d'en faire faire mention expresse et formelle dans les autres procédures du décret, et

(1) Aujourd'hui, les *jugemens* peuvent établir des servitudes, soit que, statuant sur une convention suffisamment prouvée, ils condamnent le propriétaire d'un héritage à souffrir celles qu'il contestait; soit qu'ils prononcent une adjudication de biens, à la charge de certaines servitudes; soit, enfin, qu'il s'agisse d'un partage judiciaire. Pardessus, n. 273.

La simple énonciation d'un droit de servitude, dans un jugement, même d'expropriation, n'aurait pas plus d'effet que celle qui serait renfermée dans tout autre titre. Pardessus, *ibid.*, n. 274. Toullier, n. 604. Rolland de Villargues, n. 122.

Ainsi il est nécessaire de faire une distinction relativement aux jugemens rendus sur expropriation forcée ou sur licitation.

En cas de licitation ou d'adjudication forcée d'un domaine par lots, il est souvent nécessaire d'établir des servitudes d'un lot sur un autre. Ces servitudes sont constituées par le cahier des charges, dont le jugement d'adjudication n'est que la sanction.

Mais si le cahier des charges ou jugement d'adjudication ne contient qu'une simple mention d'une servitude comme due à l'héritage vendu, cette mention ne dispense pas de représenter le titre. Pardessus, n° 273.

qu'ensuite celui qui est l'adjudicataire et l'acquéreur fasse dénoncer et signifier le décret avec ladite déclaration, en mention des servitudes, aux voisins qui les doivent souffrir en leurs domiciles, aussitôt que le décret et l'adjudication lui ont été délivrés : si lesdits voisins n'y font point réponse, ni d'opposition aux servitudes pendant l'an et jour, le décret lui peut servir de titre, et, en ce cas, les servitudes sont bien établies, afin qu'ils en puissent être certains pour s'en servir dans les changements et nouvelles distributions qu'il pourrait avoir besoin de faire dans son héritage (1).

23. Quelques auteurs qui ont écrit sur cet art. 186 de la Coutume de Paris, ont prétendu qu'il y a des servitudes de certaine nature, comme d'égouts d'eau qui passent d'un toit d'une maison ou d'un héritage dans un autre, qui se peuvent prescrire par une longue jouissance; ce qu'ils n'ont pas bien expliqué. Il faut faire distinction de deux sortes d'égouts : savoir, les égouts publics et les égouts particuliers. Les égouts particuliers sont apparents ou cachés. Les égouts apparents sont les égouts des toits, couvertures d'ardoise, tuile, plomb ou autres, par où l'eau dégoutte, les cheneaux qui écoulent les eaux par un godet, ceux dont les eaux s'écoulent par un tuyau, et les éviers, ruisseaux ou trous et gargouilles par où l'eau s'écoule en la superficie du terrain; et les égouts cachés sont les gargouilles de pierre et les pierrées, l'une et l'autre recouvertes d'une dalle de pierre dure et de terre par le dessus, et les aqueducs sous terre. Lorsque tous ces égouts ont leur écoulement d'une maison ou d'un héritage sur un autre héritage voisin, il faut nécessairement en avoir des titres valables, pour qu'ils soient réputés servitudes; mais lorsqu'il n'y a point de titres, ils ne peuvent jamais acquérir droit de servitude sur l'héritage qui les souffre, quelque longue jouissance que les propriétaires de la maison ou héritages qui les possèdent en puissent avoir (2).

24. L'autre sorte d'égout dont la jouissance peut acquérir

(1) Cette proposition est combattue par Lepage, qui fait remarquer qu'aux termes de l'art. 717 du C. de proc. civ., l'adjudication ne transmettant à l'acquéreur d'autres droits que ceux qu'avait l'ancien propriétaire, le cahier des charges ne peut pas être un titre capable de créer des servitudes, sans le consentement du propriétaire assujetti (t. 1[er], p. 291). Telle est la règle déjà posée dans la note qui précède.

(2) La servitude est apparente, comme le fait observer Lepage, toutes les fois qu'il existe un aqueduc portant les eaux de l'héritage dominant sur le fonds assujetti (T. I, p. 13). Elle pourra donc s'acquérir par prescription. C. civ. 690.

titre non-seulement de servitude, mais encore de propriété en certain cas, sont les aqueducs publics dans les villes, et les petites rivières et ruisseaux en campagne, qui servent à écouler les eaux de tout un pays, lesquels passent quelquefois sur différents héritages, et auxquels chacun de ces héritages a droit de faire écouler ses eaux sans que les autres en puissent empêcher (1).

25. Celui qui a droit de faire passer toutes les eaux de son héritage sur l'héritage voisin ne peut pas changer l'endroit par où ces eaux passent, lorsqu'il a été une fois établi. Par exemple, si c'est l'égout d'un toit qui tombe sur le voisin, il ne peut allonger cet égout, ni le changer de place, mais il le peut bien hausser et le baisser. Et si c'est un godet qui jette les eaux, ou que les eaux passent par un tuyau de descente, ou si les eaux passent par un trou au pied d'un mur, ou par un ruisseau en superficie, ou par un aqueduc, ou autres égouts souterrains, tous ces différents passages et égouts d'eaux ne se peuvent pas changer d'un endroit en un autre, si ce n'est par accord et du consentement du voisin qui souffre la servitude (2).

(1) La propriété des aqueducs publics dans les villes est essentiellement communale. L'aqueduc peut même être établi par voie d'expropriation publique, lorsque l'intérêt d'une commune, d'une ville ou d'une contrée le motive suffisamment. Alors les propriétaires peuvent être forcés de céder le droit d'aqueduc, moyennant indemnité préalable. Rolland de Villargues, v° *Aqueduc*, n° 3.

Quant aux petites rivières et ruisseaux dans les campagnes, ils appartiennent aux propriétaires riverains. Avis du Conseil d'État du 21 ventôse an XII. Toullier, t. III, n. 144. Troplong, *De la Prescription*, n° 145. Pardessus, n. 77.

Ces propriétés sont évidemment grevées de la servitude de recevoir des héritages voisins les eaux qui y coulent naturellement, d'après la règle générale que le fonds inférieur est assujetti à recevoir du fonds supérieur les eaux qui en découlent par le seul effet de la pente naturelle et sans que la main de l'homme y ait contribué. C. civ. 640.

(2) L'art. 701 C. civ. porte : « Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Ainsi il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant, si cette assignation était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser. »

Et l'art. 702 ajoute : « De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui

26. Larsque par un titre il est spécifié que les eaux d'une maison passeront et auront leur écoulement sur un héritage voisin, si celui qui a ce droit change la disposition de sa maison, il ne peut pas y faire passer une plus grande quantité d'eau que celle qui y passait avant le changement. Par exemple, s'il y avait à cette maison une certaine quantité de toits, de couvertures, une cour et une autre partie de logement qui eût écoulement de leurs eaux par l'héritage voisin, et que le surplus de cette maison fût dispersé en un jardin ou place vague dont les eaux n'eussent point d'écoulement ou s'écoulassent par ailleurs, et que l'on y fît des bâtiments et des cours, les eaux de ces nouveaux bâtiments ne pourraient pas avoir leur écoulement par l'ancien passage. Mais si par le titre il est dit et stipulé, en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin, pourvu que ce soit toujours par le même endroit, à l'exception des eaux étrangères qu'il ferait conduire sur son héritage comme une source et ruisseau d'eau, ou autrement, qui serait hors de son héritage, et qu'il ferait conduire pour y faire un réservoir ou jet d'eau; la décharge desquelles eaux étrangères il ne pourrait pas faire passer sur l'héritage de son voisin.

27. [S'il est dit par titre indéfiniment que les eaux d'une maison s'écouleront par un héritage voisin, je ne pense pas que celui qui a ce droit de servitude ne puisse pas faire écouler sur cet héritage voisin une plus grande quantité d'eau que celle que les couvertures des bâtiments et les cours de cette maison pouvaient produire lors de l'établissement de la servitude. Premièrement, celui qui s'est engagé de souffrir indéfiniment l'écoulement des eaux de cette maison, n'a pu prétendre que cette maison serait perpétuellement dans l'état qu'elle était lors de l'établissement de cette servitude; il s'est engagé tacitement à souffrir les variations ordinaires qui ne manquent

doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. »

Celui qui a la faculté de faire passer toutes les eaux de son héritage sur le fonds voisin ne peut donc pas changer l'endroit par où elles y arrivent: par exemple, des eaux de pluie tombent par un godet, on ne peut ni l'allonger ni le placer dans une autre partie du toit sans le consentement du propriétaire de l'héritage servant; et lorsque ce dernier s'y refuse, il n'est pas de moyens d'opérer le moindre changement capable d'aggraver l'exercice de la servitude. Lepage, t. I, p. 325.

jamais d'arriver dans la disposition des édifices d'une maison, lorsqu'il n'a point mis de clause qui en fixe l'état. Secondement, cette servitude n'est pas seulement pour les eaux pluviales, elle comprend encore les eaux des cuisines, et celles que le commerce de ceux qui peuvent occuper cette maison pourrait augmenter : par conséquent, il ne serait pas possible de pouvoir fixer la quantité d'eau qu'une maison, dans un tel état, peut produire, cette quantité pouvant augmenter dans des temps et diminuer dans d'autres, et dépendant des circonstances. Troisièmement, il n'est pas probable que celui qui a établi cette servitude, ait prétendu charger sa maison d'une servitude bien plus à charge pour sa maison qu'elle n'est nuisible à son voisin, si en même temps qu'il a acquis le droit du passage des eaux de sa maison sur l'héritage d'autrui, il avait contracté un engagement de sa part de ne pouvoir changer la disposition des lieux de sa maison; et la servitude de ne pouvoir mettre en valeur sa maison, en augmentant les bâtiments ou les changeant, serait pire que celle que ce voisin souffrirait de cet écoulement d'eaux : ce qui n'est pas à présumer, ayant cherché à procurer un avantage, et non à détériorer sa maison (1).

28. Je ne pense point encore que si cette maison avait un terrain vague ou jardin, qui n'eût point d'écoulement sur cet héritage voisin, parce que les eaux s'imbiberaient dans les terres; je ne pense point, dis-je, que le propriétaire de cette maison, en faisant des cours pavées et des bâtiments au lieu et place de ce terrain vague ou jardin, ne puisse pas faire passer ses eaux sur l'héritage sur lequel il a droit d'écoulement, par les raisons qui ont été dites ci-dessus. Si cependant ce changement de disposition de cette maison augmentait tellement le volume d'eau, que le canal destiné à recevoir leur écoulement ne fût pas capable d'y donner un libre cours, et que l'héritage asservi en souffrît un préjudice notable, pour lors celui qui aurait droit d'écoulement serait tenu d'en diminuer le volume, en faisant des puisards ou autrement.

(1) Lepage est d'avis que le propriétaire dominant qui agrandit sa maison ne peut faire passer sur le fonds servant une plus grande quantité d'eau que celle qui s'écoulait à l'origine de la servitude ; pour le surplus des eaux, il devra trouver une autre issue. T. 1, p. 325.) C'est aussi l'opinion de Pardessus, n. 56, qui cite la loi 20, § 4 et 5, ff. *de serv. præd. urb.*

On a jugé que le fonds assujetti à une servitude d'égout ne peut être obligé de souffrir un déplacement de la servitude qui en étendrait le parcours en aggravant la condition de son héritage, alors même que le mode primitif de l'exercice de la servitude serait devenu impraticable par suite de travaux ordonnés par l'autorité municipale. Cass. 16 mai 1838, D. 38, 1244.

49. Si le jardin ou place vague de cette maison avait un autre écoulement lors de l'établissement de la servitude, point de difficulté qu'en changeant la disposition de ce jardin ou place vague, il ne serait point libre à celui qui a droit d'écoulement d'eau sur son voisin, d'y faire passer les nouvelles eaux de ses nouveaux bâtiments, quoiqu'il lui fût plus utile de les faire passer chez le voisin que par cet endroit, où ce jardin ou place vague avait auparavant l'écoulement de ses eaux; parce que pour lors celui qui s'est engagé à souffrir par son héritage l'écoulement des eaux de cette maison, n'est point censé y avoir compris les eaux qu'il avait vu s'écouler par ailleurs, et qui avaient un écoulement marqué ; il n'en serait pas de même, comme il a été dit ci-dessus, si ce jardin ou place vague n'avait point d'écoulement marqué, parce qu'il ne serait pas censé que cette place vague fût ainsi pour perpétuelle demeure (1).

50. M. Desgodets ajoute : Mais si par le titre il est dit et stipulé, en général, qu'un héritage a droit de faire écouler ses eaux par un héritage voisin, quelque changement de disposition que le propriétaire fasse faire sur son héritage, il a droit de faire passer ses eaux par l'héritage voisin : en sorte qu'il paraît que M. Desgodets donne plus d'étendue au nom d'héritage qu'à celui de maison : ce qui est vrai pour la campagne, un héritage étant composé de biens de différente nature ; mais dans les villes, une maison ou héritage sont des termes synonymes: les maisons des villes sont composées de bâtiments, cours et jardins, et les héritages des villes contiennent les mêmes choses; par conséquent lorsqu'il est dit indéfiniment qu'une maison a droit d'écoulement d'eau sur un héritage voisin, cette maison a autant de droit sur l'héritage voisin que si, on s'était servi du terme d'héritage dans la stipulation de la servitude.]

51. S'il est dit par titres que les eaux pluviales passeront et s'écouleront par l'héritage voisin, il n'y a que les eaux qui tomberont du ciel qui y doivent passer.

52. Si par titres il est dit qu'une maison ou héritage n'est tenue de souffrir que les eaux pluviales de la maison voisine qui y passent, on ne peut pas y faire passer les eaux de cuisine.

53. Si la maison qui a la servitude sur l'autre de passer les

(1) En droit, le principe veut que le propriétaire dominant ne puisse *aggraver* la servitude. Dès-lors toutes les questions de cette nature doivent se réduire à celle-ci : La servitude, telle qu'elle est constituée par le titre, se trouve-t-elle aggravée par les changemens que veut faire le propriétaire dominant ?... Dans le cas de l'affirmative, les changemens doivent être interdits.

eaux du bourgeois, praticien, marchand, artisan, ou autres de conditions approchantes, est occupée ensuite par des personnes d'autre condition, comme rôtisseurs, charcutiers, cuisiniers, bouchers, corroyeurs, tanneurs, teinturiers, faiseurs de savon, et autres de tels métiers, ils ne pourront pas y faire passer leurs eaux, à cause de la puanteur (1).

34. [S'il est spécifié dans le titre de servitude, qu'on ne pourra faire écouler les eaux d'une maison sur une autre, que lorsque la maison qui a le droit d'écoulement sera occupée par un bourgeois, praticien, ou autres de condition approchante, c'est-à-dire, par gens qui ne font qu'un usage ordinaire de l'eau, tel qu'il convient pour l'utilité seule des ménages; pour lors si cette maison venait à être occupée par les autres personnes que cite M. Desgodets, celui qui a droit d'écoulement ne pourrait prétendre de faire passer les eaux sur l'héritage de son voisin, parce que ce serait changer la servitude, étant bien différent de recevoir des eaux ordinaires, ou des eaux de tels locataires](2).

35. Si une maison avait droit de faire passer ses eaux par une maison voisine, étant occupée par des personnes ordinaires, celui qui serait d'une profession à faire couler continuellement des eaux, ne les y pourra pas faire passer, parce que ce seraient des eaux étrangères.

36. [Il faudrait que l'exclusion fût marquée bien précisément dans le titre de servitude, pour qu'une personne qui emploierait beaucoup d'eau pour sa profession, ne pût pas faire écouler ses eaux par l'héritage sur lequel la maison qu'il occuperait aurait droit d'écoulement d'eau, pourvu que ce ne fussent point des eaux puantes. Toutes maisons doivent avoir un puits; et les eaux d'un puits ne sont point censées étrangères, étant très-ordinaire de faire usage de ces eaux dans une maison : ainsi je crois qu'il serait très-difficile de s'opposer à l'écoulement de

(1) Les mêmes principes sont professés par Lepage, t. 1, p. 325, et Pardessus, n° 54. Ils dérivent de la loi, § 8, ff. *de rivis.*

(2) Cette doctrine est formulée en ces termes par M. Pardessus, *loc. cit.* : — « Celui qui a le droit de faire passer à travers un fonds une certaine quantité d'eau ne peut en augmenter le volume. Il ne peut, en général, altérer ces eaux, de manière à nuire à la propriété grevée, à moins que cela ne soit une conséquence évidente et nécessaire du droit qui lui appartient ; et surtout il ne peut y mêler des eaux étrangères à celles qu'on a eu en vue dans l'établissement de la servitude. S'il se permet cette infraction, il peut être condamné à des dommages-intérêts. »

ces eaux, supposé même que les locataires de cette maison employassent beaucoup d'eau de ce puits.]

37. Il doit y avoir une grille de fer au trou par où passent les eaux d'une maison sur l'héritage voisin, afin d'empêcher que les ordures et autres immondices n'y passent.

38. Un héritage qui appartient à plusieurs particuliers par indivis, ne peut point être chargé de nouvelles servitudes, sans le consentement de tous. La servitude peut bien s'acquérir par autant d'actes qu'il y a de propriétaires; mais elle ne peut en rien servir, que tous n'y aient consenti (1).

39. Les servitudes, tant visibles qu'invisibles, se peuvent bien diminuer par celui qui a droit d'en jouir; mais elles ne peuvent s'augmenter sans le consentement de celui qui les souffre (2).

40. Quelques auteurs ont dit, dans leurs commentaires sur l'article 186 de la coutume de Paris, que les anciennes maisons religieuses ne sont point sujettes à souffrir toutes les servitudes qui sont réglées par la coutume entre les particuliers propriétaires des maisons voisines l'une de l'autre, et rapportent plusieurs arrêts qui ont été rendus en faveur des maisons religieuses, sans expliquer le fait dont il s'agissait; ce qu'ils paraissent n'avoir pas bien entendu. Il faut distinguer les servitudes qui sont établies par titres, que les maisons religieuses sont tenues de souffrir, ainsi que les particuliers, d'avec les choses qui sont d'usage, de tolérance, réglées par la coutume, comme d'avoir des vues à la hauteur de coutume dans les murs à soi seul appartenants, sans moyens séparant les maisons religieuses d'avec celles des particuliers; les vues droites à six pieds de distance du milieu du mur mitoyen de clôture; et les vues de côté à deux pieds, lesquelles vues la bienséance due aux maisons re-

(1) Le copropriétaire d'un fonds peut valablement stipuler une servitude au profit de ce fonds. Elle profitera à ses copropriétaires. Il en est ainsi de tout ce qu'un associé acquiert pour la chose commune. Pardessus, n° 262 et suiv. Toullier, n° 579.

Le copropriétaire d'un fonds ne peut imposer de servitudes sur ce fonds sans le consentement de ses copropriétaires. Toutefois la convention est valable en elle-même, obligatoire pour celui qui l'a consentie. Son effet est suspendu jusqu'au partage. Pardessus, n°s 250 et suiv. Toullier, n° 573. Rolland de Villargues, n°s 101 et 107.

(2) « Si donc, dit M. Lepage, il s'agit de faire un toit en mansarde au lieu du toit simple qui existait, il est évident que la masse des eaux pluviales n'en peut pas être augmentée; et si, en outre, l'endroit par où elles s'écoulent ne se trouve pas changé, le voisin qui est tenu de recevoir les eaux ne peut pas s'opposer à la nouvelle forme du toit. » T. 1, p. 327.

ligieuses requiert être supprimées, en bouchant celles qui sont de coutume au mur séparant sans moyen l'héritage des monastères des religieux et religieuses, de ceux des particuliers : et à l'égard des vues droites et de côté, les maisons religieuses ont la faculté de pouvoir élever au-dessus des murs de clôture mitoyens, en payant les charges, pour empêcher l'espace de ces vues ; bien entendu que la même chose doit être aussi réciproque à l'égard des vues des maisons religieuses sur les maisons et héritages des particuliers voisins. (V. n. 516 et suiv.) (1)

41. Celui qui vend un héritage, comme libre, sur lequel il y a des servitudes, doit les dommages et intérêts à l'acquéreur (2).

(1.) Suivant Pardessus, n° 34, les immeubles qui font partie du domaine public et du domaine municipal ne sont soumis qu'avec certaines modifications aux servitudes qu'entraîne la disposition des lieux, et dont rien ne les affranchirait, s'ils étaient dans le commerce, et plus souvent ils sont dispensés des servitudes légales que le seul fait du voisinage leur imposerait dans le même cas... Que les églises soient propriétés communales ou propriétés des fabriques, ce n'est toujours qu'à la charge de ne point en changer la destination ; et l'objet de cette destination apprend suffisamment qu'elles doivent jouir de la même immunité que les autres objets du domaine municipal, consacrés à un service public. Ces règles s'appliqueraient aux temples des autres religions.

Un arrêt de cassation en date du 5 décembre 1838, a dit : — « Attendu que la mitoyenneté donne sur le mur qui en est l'objet un droit de copropriété ; que dès lors l'acquisition de cette mitoyenneté ne peut avoir lieu, lorsque la propriété ou l'édifice dont on veut rendre le mur mitoyen est hors du commerce ; qu'avant le C. civ. il était universellement admis en France que les églises ou édifices publics consacrés au culte n'étaient pas susceptibles d'une propriété privée ; que ce principe d'ordre et de droit public n'a pas été détruit ou modifié par le C. civ. » D. 1839. 1. 5.

M. Troplong (*Prescription*, n° 173) pense qu'une église pourrait être grevée par prescription d'une servitude qui ne nuirait pas a sa destination, c'est-à-dire au libre exercice du culte, à moins que cette servitude ne dégrade le monument ; mais si cette église n'a rien de monumental, par exemble si, dans la partie qui ne fait pas façade, elle est en contact avec des habitations privées, la servitude n'aura rien qui blesse la destination publique de la chose.

Il est inutile d'ajouter que les bâtimens appartenant à des communautés religieuses, n'ont rien qui les distingue, dans le droit actuel, des propriétés privées ; et que dès lors on peut acquérir sur eux, même par prescription, des servitudes telles que droits de vue et autres.

(2) L'art. 1638 C. civ. est ainsi conçu : « Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes *non apparentes*, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté, s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité. »

42. [Il y a des cas dans lesquels, suivant moi, les dommages et intérêts ne suffiraient point pour un acquéreur. Par exemple, si un particulier avait un terrain sur lequel une maison voisine eût droit de vue de prospect, et qu'il eût vendu ce terrain à un autre, sans l'avertir de la servitude à laquelle ce terrain était assujetti; dans ce cas je ne pense pas que des dédommagements fussent suffisants pour indemniser cet acquéreur: lorsqu'il a acquis ce terrain, il a projeté vraisemblablement d'y bâtir et d'en faire usage, sans quoi il n'en aurait pas eu besoin. On n'achète point une place pour la laisser vague; par conséquent je pense que le silence gardé sur une semblable servitude, doit donner lieu à la cassation de la vente de cette place (1).]

43. L'on ne doit point démolir les choses sur lesquelles il y a servitude, sans qu'au préalable déclaration d'icelle n'ait été faite en présence des voisins intéressés duement appelés (2).

44. Quoique les servitudes ne se puissent point acquérir sans titre, par quelque temps que l'on ait joui; néanmoins, par la seconde partie de l'article 186 de la coutume de Paris, la liberté se peut réacquérir, et le titre de servitude se prescrire par trente

(1) Cette opinion a passé en principe dans l'art. 1638 C. civ., cité sous le n° précédent. Le juge est appelé ou à résilier le contrat, ou à prononcer des dommages, selon l'importance relative des servitudes non apparentes et non déclarées lors de la vente. Pothier, *de la Vente*, n° 202; Troplong, *Vente*, n° 533.

(2) Il résulte notamment des art. 665 et 704 C. civ. que les servitudes actives et passives sur un mur mitoyen ou sur une maison, se continuent sur la nouvelle construction lorsqu'on les rebâtit, ou qu'elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user. Il en est de même dans tous les autres cas qui peuvent donner lieu à l'application de cette règle.

Si ce rétablissement des lieux est fait par la main de l'homme, la servitude ne doit être ni moins commode, ni plus onéreuse. C'est la conséquence de ce que nous avons dit *sup.* n° 183. Mais il n'en serait pas de même si le rétablissement était effectué naturellement et par suite des mêmes causes qui auraient opéré ce changement, ou même par d'autres causes majeures; personne n'a à se reprocher d'innovation contraire à l'intérêt de l'autre. Pardessus, n° 295.

Néanmoins, si ce changement d'état des lieux, cette impossibilité d'user de la servitude, durait un espace de temps suffisant pour opérer la prescription, on en présumerait l'extinction. C. civ. 704.

Celui auquel la servitude est due pourrait, en ce cas, exiger un titre, pour empêcher la prescription. Pardessus, n° 296. Rolland de Villargues, v° *Servitude*, n° 212 et suiv.

Le conseil donné par Desgodets sous ce n° peut donc être extrêmement utile, en cas de démolition de l'un ou l'autre fonds, pour éviter toute contestation ultérieure sur l'étendue et l'espèce des servitudes, lors de la reconstruction de l'édifice.

ans de non-jouissance entre âgés et non privilégiés; c'est-à-dire, au cas que celui à qui la servitude était due, ne s'en soit pas servi pendant trente ans de suite. La raison de la différence est que les servitudes sont contraires à la nature des héritages qui sont présumés libres, si l'on ne justifie du contraire par un titre valable, suivi de possession; et il faut rapporter le titre de leur constitution, toute possession sans titre étant présumée une usurpation (1).

45. Celui qui veut prescrire une servitude est reçu à prouver par témoins que celui à qui la servitude était due a cessé d'en jouir pendant trente ans consécutifs, mais celui sur lequel on veut prescrire la servitude peut aussi prouver le contraire respectivement (2).

46. Il y a deux espèces de servitudes à distinguer, lesquelles peuvent se prescrire différemment l'une de l'autre; l'une en cessant de s'en servir, l'autre en souffrant qu'il soit fait quelque chose contraire à la servitude, comme sont les passages, les vues, l'écoulement d'eau, et autres servitudes semblables, lesquelles se prescrivent, si on cesse de s'en servir et d'en jouir pendant trente ans, par quelque empêchement de la part de celui qui doit souffrir la servitude, dont on ne s'est pas plaint en justice pendant ledit temps : mais les servitudes qui consistent au seul état de l'héritage auquel elles sont attachées, ne se prescrivent pas, quoique l'on ne s'en serve pas, s'il n'est rien fait sur ledit héritage contraire à la servitude. Par exemple, si, par une servitude constituée au profit d'une maison, le propriétaire de l'héritage voisin ne peut hausser sa maison qu'à une certaine hauteur, ce dernier ne peut pas acquérir la liberté par trente ans, en ne faisant rien de contraire à la servitude ; mais s'il fait hausser sa maison par delà la hauteur prescrite par le titre , et que le propriétaire de l'autre maison demeure dans le silence pendant trente ans, sans y former opposition , celui qui a haussé sa maison a acquis la liberté contre le titre de servitude .

(1) Les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant trente ans, aux termes de l'art. 706 C. civ. Et l'art. 707 ajoute : « Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues. »

(2) Il n'est pas besoin de dire que la preuve du non-usage n'est pas de nature à être faite par écrit : l'état des lieux ne saurait être constaté que par une expertise, et l'époque à laquelle les actes contraires ont été faits que par la preuve testimoniale. Ce sont les expressions de M. Pardessus, n° 308.

47. Ce n'est pas assez que celui qui possède des vues par servitude les tienne fermées, pour donner droit à celui qui les veut prescrire, mais il faut que celui qui prétend réacquérir la liberté, fasse quelque chose de sa part qui empêche l'usage des vues, et que l'autre le souffre pendant trente ans sans s'en plaindre (1).

48. Néanmoins si celui qui a droit d'avoir des vues sur l'héritage de son voisin, fait abattre sa maison, et la fait reconstruire sans y refaire les vues et les autres servitudes contenues dans son titre, et que la chose demeure dans cet état pendant trente ans, le voisin sur lequel les servitudes étaient constituées, les peut prescrire (2).

49. Si celui qui fait quelque chose contre le titre de son voisin, n'est pas contesté pendant trente ans, il acquiert la liberté pour cette chose seulement. Par exemple, si un mur qui ne doit être élevé qu'à une hauteur marquée par servitude, est élevé par un des voisins dans une partie de sa longueur, sans contestation pendant trente ans, la liberté est acquise pour la partie qui a été élevée seulement, et non pour le reste de sa longueur (3).

50. Si celui qui, au préjudice d'un titre, aurait élevé une maison ou un mur, ou bouché des vues ou parties d'icelles, eût empêché l'usage de quelque servitude, il peut être contraint dans les trente années, pour réacquérir la liberté, de démolir tout ce qu'il aura fait construire contre la servitude, et le rétablir comme il était ci-devant, avant qu'il en eût fait l'entreprise (4).

(1) Il en est de même aujourd'hui en vertu de l'art. 707 C. civ., puisqu'il s'agit là d'une servitude *continue* (v. les nos précédents .

(2) M. Pardessus pense que l'acte contraire doit être fait par le propriétaire *servant ;* et qu'ainsi celui qui, ayant droit de vue sur le terrain voisin, aurait bouché ses fenêtres pendant trente ans, n'éteindrait pas son droit, à moins que le voisin grevé n'eût fait des plantations ou constructions contraires. N. 308. Mais l'art. 707 n'admet pas cette distinction ; il suffit qu'un acte contraire à la servitude continue ait été fait n'importe par qui ; et que le nouvel état de choses ait duré trente ans. Telle est d'ailleurs l'opinion de MM. Toullier, t. 3, p. 611 ; Delvincourt, t. 1er, p. 584, et Duranton, t. 5, n° 685; car, dit ce dernier auteur, dans tous les cas, il est vrai de dire que la servitude n'a point été exercé et que par conséquent elle s'est éteinte par le non-usage.

(3) L'art. 708 C. civ. dit également que le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude elle-même et de la même manière.

(4) C'est la conséquence du droit qui appartient au propriétaire dominant d'empêcher ce qui peut nuire à l'exercice de la servitude. « Ainsi, dit M. Pardessus, celui qui a imposé à un autre l'obligation de ne pas bâtir sur

51. Les servitudes visibles, établies par titre sur une maison ou héritage voisin, ne se perdent pas par le décret de cet héritage voisin; et la liberté de cet héritage ne s'acquiert point faute d'opposition au décret de la part de celui qui possède les servitudes visibles, comme sont les vues et les égouts, et autres semblables, parce que l'adjudicataire par décret ne les a pu ignorer.

52. Mais les servitudes occultes et secrètes se perdent, faute d'opposition au décret de la maison sur laquelle elles sont prétendues, parce que l'adjudicataire est présumé n'en avoir point eu de connaissance. Ainsi jugé par plusieurs arrêts, tant pour la servitude qui empêche l'exhaussement ou élévation du mur d'une maison, que les vues de prospect, et autres semblables.

53. Il n'en est pas de même de celui qui aurait une cave sous une maison adjugée par décret, fondé sur un juste titre, parce que c'est une propriété, et non une servitude, pour laquelle il n'est pas nécessaire de s'opposer au décret. Ainsi jugé par arrêts des années 1607, 1609 et 1619 (1).

54. Celui qui a une servitude sur son voisin, soit visible ou invisible, doit veiller à se la conserver et empêcher que celui qui souffre la servitude ne lui joue aucun tour; et s'il arrive qu'il fasse quelque entreprise sur la survitude, lui signifier opposition : et il ne doit commencer aucune instance pour la servitude, sans la continuer jusqu'au bout (2).

son terrain, de ne pas élever un mur, a trente ans pour exercer son droit et conserver la servitude contre la prescription tentée à son égard, du jour où la construction qui contrevient à la servitude a été faite. » N° 308.

(1) Voir ce qui a été dit aux n°s 20, 22 (*notes*), sur l'effet des énonciations de servitudes dans les cahiers des charges et jugements. Voir également n° 41 et 42 (*notes*) sur la garantie en matière de servitudes non déclarées lors de la vente.

(2) « En général, dit M. Rolland de Villargues, n°s 250 et suiv., celui à qui une servitude est due, peut exercer les actions accordées à tout propriétaire d'une chose corporelle ou incorporelle, pour la conservation de ses droits, même les actions possessoires.

Mais, à l'égard de ces dernières, il faut distinguer entre les servitudes *continues et apparentes*, qui peuvent s'acquérir par la prescription sans titre, et les servitudes *continues non apparentes* ou *discontinues*, qui ne peuvent s'acquérir sans titre.

L'action possessoire ou la complainte a toujours été admise pour les servitudes prescriptibles sans titre : le possesseur annal d'un pareil droit de servitude en est réputé propriétaire. S'il est troublé dans sa possession par le propriétaire du fonds servant, il peut exercer l'action possessoire et se faire provisoirement maintenir ou réintégrer dans la jouissance de son droit.

55. Sur ce qui est dit par cet article 186 de la coutume de Paris, que la liberté se peut réacquérir contre le titre de servitude par trente ans entre âgés et non privilégiés, l'on entend par privilégiés les mineurs, les absents du pays, les souverains, les châteaux des seigneurs et hauts-justiciers, les églises, les communautés religieuses, les colléges, les hôpitaux et autres de cette nature. A l'égard des mineurs, les trente ans ne commencent à courir que du jour de leur majorité; et s'il y a plus sieurs minorités et majorités, l'une après l'autre, l'on assemble le nombre des années de majorités jusqu'à l'accomplissement des trente ans. Et pour les absents, l'on compte du jour de leur présence et retour à leur pays, en comptant aussi ce qui s'est passé d'années de présence avant leur départ. Et à l'égard des communautés religieuses, des églises, des hôpitaux royaux, des colléges, il faut quarante ans de non-jouissance, quoique présents, au lieu de trente ans marqués pour les autres (1).

56. Si un de plusieurs héritiers, ou copropriétaires, jouit seul de la servitude, cette jouissance conserve le droit pour le tout, et empêche que la liberté ne puisse être réacquise contre ceux qui n'en ont pas joui, lesquels en peuvent jouir quand bon leur semble, et si un des héritiers ou copropriétaires a remis ou quitté son droit de servitude, les autres qui ne l'ont pas remis, le conservent en entier, et pour le tout. Et c'est en ce cas que le mineur relève le majeur; en sorte que, quoique, par la non-jouissance de trente ans, la liberté se puisse réacquérir contre le titre: si l'héritage à qui la servitude est due appartient à un mineur et à un majeur, il n'y aura point de prescription ni contre l'un ni contre l'autre, parce que le droit du majeur est conservé par le mineur (2).

Quant aux servitudes continues non apparentes et aux servitudes discontinues, elles ne peuvent s'établir que par titre : la possession même immémoriale, ne suffit pas pour les établir (C. civ. 691). Cette possession, toujours réputée précaire, ne peut donc servir de fondement à l'action possessoire, fondée elle-même sur ce que la possession étant un moyen d'acquérir, le possesseur est présumé propriétaire, tant que la chose n'est pas revendiquée. Henrion, Pardessus, Toullier, Duranton. »

(1) D'après l'art. 2227 C. civ., l'Etat, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers et peuvent également les opposer.

Quant à l'absence, elle ne suspend pas la prescription. Troplong, *Prescription*, n° 709.

(2) Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

57. Ce que la coutume ordonne être observé entre les propriétaires, touchant leurs héritages voisins, comme les contre-murs, les distances des vues droites et de côté, des bords et hauteurs d'enfeuillement ou appuis, des vues de coutume et leurs garnitures, de séparer les héritages par des murs de clôture et la hauteur de ces murs, d'avoir des aisances chez soi, et autres règlements, n'est point réputé servitudes, mais des devoirs réciproques de voisinage (1).

58. Tout ce qui est dit sur cet article 186 de la coutume de Paris touchant les servitudes, se doit entendre tant des servitudes urbaines que rustiques (2).

ART. 187.

QUI A LE SOL A LE DESSUS ET LE DESSOUS, S'IL N'Y A TITRE AU CONTRAIRE.

Quiconque a le sol appelé l'étage du rez-de-chaussée, a le dessus et le dessous de son son sol; peut édifier par-dessus et par-dessous et y faire puits, aisements et autres choses licites, s'il n'y a titre au contraire (1).

59. La décision de cet article est que celui à qui appartient le fonds d'un terrain y peut planter et édifier par-dessus et par-dessous, à sa volonté; et tout ce qui est planté ou édifié

Si parmi les copropriétaires il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pas pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous le autres. C. civ. 709, 710.

(5) Ces diverses matières sont traitées par le C. civ. sous le titre de servitudes établies par la loi. Mais, comme le fait remarquer M. Duranton, il faut reconnaître en principe que plusieurs des dispositions placées sous cette rubrique, sont moins des règles relatives aux servitudes, que des lois relatives à la communauté de propriété, à la manière de constater la propriété elle-même, et d'en déterminer le mode de jouissance.... Dans certains cas d'ailleurs elles donnent naissance à des obligations de voisinage qui ont plus ou moins de rapport avec les servitudes proprement dites. t. 5, no 299.

(2) Nous avons fait remarquer, sous le no 7, que la division des servitudes en urbaines et rurales offre aujourd'hui peu d'intérêt.

(3) La propriété du sol emporte la propriété du dessous et du dessus. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre *des servitudes*. Il peut faire

par-dessus et par-dessous est censé lui appartenir, s'il n'y a titre au contraire : mais lorsqu'il y a titre au contraire, cette disposition cesse; comme il arrive quelquefois que tel a le dessus qui n'a pas le dessous, même que l'un n'a le dessus que jusqu'à une certaine hauteur, et un autre a depuis cette hauteur en amont (1).

60. Au commencement de cet art. 187 de la Coutume de Paris, il est dit, que quiconque a le sol (appelé l'étage du rez-de-chaussée) a le dessus et le dessous. Le sol est ici entendu pour la surface du terrain en général; ce qui est dit et appelé l'étage du rez-de-chaussée est en amont. Le mot étage ne peut s'appliquer qu'à un édifice. Le mot d'étage, qui signifie quelque chose d'élevé, devrait être supprimé et dire seulement le sol, appelé rez-de-chaussée; ce qui expliquerait généralement toute la surface du terrain, soit qu'il y eût édifice ou non (2).

61. Les jurisconsultes et praticiens se servent de deux termes pour distinguer les héritages; ils nomment la surface du terrain par le mot de sol; et tout ce qui est planté ou édifié dessus et même dessous, comme les puits, les caves et autres lieux souterrains, par le mot de superficie. Ce dernier terme est très-impropre à la signification qu'ils y donnent; car le mot de superficie ne signifie partout ailleurs qu'une surface qui ne peut être autre chose que le sol, et l'on ne doit rien changer aux termes du texte de cet art. 187 de la Coutume de Paris qui se sert de ces trois termes, le sol, le dessus du sol et le dessous du sol : ainsi le sol est la surface ou superficie du terrain; le dessus du sol signifie les plants d'arbres, les édifices, les ruisseaux, les rivières et tout ce qui est au-dessus de la surface; et le dessous du sol signifie les édifices et lieux souterrains,

au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. C. civ. 552.

Ajoutons comme la coutume de Paris : sauf les conventions contraires résultant de titres.

(1) On en trouve un exemple dans l'art. 664 C. civ. pour le cas où les divers étages d'une maison appartiennent à des propriétaires différents. Cette hypothèse est assez fréquente dans certains pays.

(2) C'est en effet dans ce sens plus exact que l'art. 552 C. civ. se sert du mot *la propriété du sol*, et comme ledit Lepage, en jurisprudence, le sol s'entend de la superficie d'un fonds de terre. Le dessus du sol comprend donc ce qui est sur la surface du terrain, comme les arbres, les édifices, les eaux; et le dessous du sol se dit des objets qui se trouvent plus bas que la superficie, comme les caves, les puits, les égouts, les carrières, les mines, les sablonnières, les sources d'eau. T. 1, p. 107.

comme caves, puits, égouts, carrières, minières, sablonières, glaises, sources, conduites d'eaux et le reste (1).

62. Celui qui a le sol de quelque héritage, doit jouir de tout ce qui est dessous son sol, de quelque profondeur que ce puisse être, s'il n'y a point de titre au contraire, soit pierre, sable, glaise, maçonnerie, source d'eau, et généralement tout ce qui se peut nommer, ce qui s'appelle du droit particulier et non du droit public, ni à l'égard du roi qui a droit seul de faire fouiller les héritages de ses sujets, pour en tirer l'or et l'argent dont les mines lui appartiennent privativement à tout autre (2).

63. Les trésors trouvés en un héritage appartiennent à celui à qui est l'héritage et non à celui qui l'a vendu, quoique le trésor y fût avant la vente; mais l'on en use tout autrement, car lorsqu'il est su et manifesté, le tiers est au seigneur haut justicier, un autre tiers au propriétaire de l'héritage, et l'autre tiers au dénonciateur ou à celui qui l'a trouvé (3).

64. Les héritages ne sont séparés les uns des autres que par une ligne; de sorte que s'il y a une clôture entre deux, soit de murs, soit de haies ou de fossés, et qu'il n'y ait point eu de titre qui signifie que le mur, la haie ou le fossé ait été fait sur le fonds de l'un ou de l'autre héritage, la ligne du milieu du mur, de la haie ou du fossé fera la séparation, et ils seront censés avoir leur épaisseur ou largeur, moitié sur l'un des héritages et moitié sur l'autre. Et lorsque l'on veut clore les héritages, au lieu où il doit y avoir clôture, l'on donne l'alignement de la ligne du milieu de la séparation des héritages, et l'on fait l'épaisseur du mur moitié d'un côté et moitié de l'autre (4).

(1) En matière de domaine congéable, on entend par *édifices et superfices* toutes les constructions et plantations faites par le preneur, en vertu du bail, et dont il a le droit d'être remboursé en fin de jouissance.

(2) Depuis la révolution, les mines n'appartiennent plus au Roi; mais la concession du droit d'exploiter doit être faite par l'Etat, aux termes de la loi du 21 avril 1810

(3) La propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds; si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds.

Le trésor est toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. C. civ. 716.

(4) Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cour et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire. C. civ. 653.

Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire. 666.

65. [La ligne du milieu de l'épaisseur du mur de clôture de la haie et de la largeur du fossé, fera la séparation des héritages, s'il n'y a point de titres ou marques qui dénotent que le mur, la haie ou le fossé appartient à un des propriétaires voisins, au défaut de titres. Il y a des marques, au défaut de titres, qui font connaître que ces séparations ou clôtures appartiennent à l'un ou à l'autre des propriétaires voisins. Exemple : lorsqu'un mur de clôture n'est chaperonné que d'un côté, c'est une présomption que ce mur appartient à celui du côté duquel est le chaperon ; sans quoi ce propriétaire n'aurait pas souffert que toutes les eaux pluviales qui tombent sur ce mur se fussent écoulées de son côté. Cet indice n'est cependant pas suffisant, il faut un titre qui assure la propriété de ce mur : mais pour une haie, lorsqu'il y a un fossé ou jet de terre au pied de cette haie, la haie et le fossé sont censés appartenir à celui sur lequel est le jet de terre ; parce que si la haie avait été la séparation des héritages, celui du côté duquel est le fossé n'aurait pas souffert qu'on l'eût pris entièrement sur son terrain, ainsi que le jet de terre : et à l'égard du fossé simple, lorsqu'il y a jet de terre, ce fossé appartient en total à celui sur lequel est le jet de terre, sans quoi il n'aurait pas permis qu'on eût jeté sur son terrain toutes les terres provenantes de l'excavation de ce fossé. Ces marques sont suffisantes sans titres ; plusieurs coutumes l'ont décidé ainsi. Le milieu de la largeur du fossé ne fait la séparation des héritages, que lorsqu'il n'y a point de jet de terre ou qu'il y en a des deux côtés également] (1).

Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire. 670.

(1) Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné ; lors encore qu'il n'y a que d'un côté un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre. C. civ. 654.

L'une de ces marques suffit pour prouver la non-mitoyenneté, et par conséquent ne serait pas mitoyen le mur qui, ayant un double chaperon, présenterait seulement d'un côté des filets ou corbeaux de pierre, ou qui ayant un chaperon et des filets de chaque côté, aurait des corbeaux d'un seul côté. Lepage, t. 1, p. 44. Frémy Ligneville, n° 168.

« Ici, dit M. Pardessus, le C. civ. a fait une innovation remarquable aux usages de plusieurs contrées. Dans certaines coutumes, lorsque les corbeaux étaient disposés de manière à recevoir des pièces de bois ou d'autres objets, il en résultait la présomption que le mur appartenait exclusivement à celui du côté de qui ils se trouvaient. Selon d'autres coutumes, lorsque les

66. C'est toujours au droit du sol, nommé rez-de-chaussée, que les héritages sont séparés, et où on doit prendre l'alignement de leur séparation s'il n'y a titre au contraire, de sorte que s'il est nécessaire de refaire quelque ancien mur ou cloison mitoyenne entre deux héritages, l'on examine leur assiette et l'endroit où était le rez-de-chaussée dans le temps de leur ancienne construction, soit que ledit rez-de-chaussée ait été rehaussé ou abaissé.

67. Lorsque l'on veut démolir un mur mitoyen caduc ou autrement, pour le reconstruire à neuf, l'on en doit prendre l'alignement avant que de le démolir, pour que le nouveau mur soit reconstruit sur ses anciens vestiges; et c'est au droit de l'ancien sol ou rez-de-chaussée que l'on doit prendre cet alignement, précisément au-dessus de l'empatement de sa fondation; et l'on ne doit avoir aucun égard à l'aplomb et à l'alignement de l'élévation du haut.

68. Il y a plusieurs cas où il est difficile de connaître le véritable alignement des murs, lorsqu'ils sont corrompus et déversés : si le rez-de-chaussée des deux héritages est au même niveau, et qu'il soit suivant l'ancien terrain naturel, qu'il n'ait pas été rehaussé ni rabaissé, et qu'il n'y ait point de caves ni de trous creusés de part et d'autre, l'on doit suivre précisément l'alignement de l'ancien mur, au-dessous de sa fondation, soit qu'il y ait empatement ou qu'il n'y en ait point, et y obser-

corbeaux étaient renversés de manière à ce que celui du côté de qui ils étaient n'en pût faire aucun usage, ils excluaient le voisin de tout droit au mur. Non-seulement le Code n'a pas conservé ce mode d'exclure la présomption de mitoyenneté, il a voulu au contraire que la propriété exclusive fût attribuée à celui du côté de qui se trouvent les corbeaux.» N° 162.

Du reste, il ne faut pas confondre les corbeaux avec les harpes ou pierres d'attente que fait saillir du côté du voisin celui qui bâtit le premier, pour qu'ensuite les deux maisons soient liées ensemble par ce moyen, et qu'on n'ait pas besoin de faire des entailles et des incrustements qui détérioreraient la jambe boutisse de la première maison; ces harpes n'établissent aucune présomption de mitoyenneté. Toullier, n° 189. Frémy-Ligneville, n° 171.

Il est bien évident que, quant aux constructions faites antérieurement au C. civ., les dispositions des lois coutumières sur les marques de non mitoyenneté doivent continuer à être appliquées. Lepage, t. 1, p. 45. Pardessus, n°s 341 et suiv.

Quant aux fossés, il y a marque de non-mitoyenneté, lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouvent seulement d'un côté du fossé ; et le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté du quel le rejet se trouve. C. civ. 667, 668.

Relativement à la haie, la seule marque de non-mitoyenneté admise par a loi consiste en ce qu'un seul des héritages soit en état de clôture. C. civ. 670.

ver les coudes et les plis qui se trouveront au mur en cet endroit, et aussi son épaisseur, quand même les empatements de la fondation seraient inégaux, ou qu'il y eût empatement d'un coté et point de l'autre, ou que la fondation fût inégale et en porte-à-faux, d'autant que l'ouvrier se pourrait être trompé en faisant la fondation, tant par la profondeur d'icelle que par les embarras des *contre-fiches* et autres inconvénients; et c'est au droit du sol que les mesures se donnent plus justes; et il se fait aussi quelquefois des reprises en fondation, dont souvent le milieu de l'épaisseur ne se rencontre pas précisément sous le milieu du mur.

69. [Il arrive presque toujours, lorsque les plis et coudes que forme un mur mitoyen ne sont pas considérables, que les propriétaires voisins s'accordent et conviennent ensemble de supprimer ces plis et coudes, afin que leur mur mitoyen soit d'un droit alignement; ce qui le rend bien plus fort et d'une bien meilleure construction, ces plis et coudes en altérant la solidité : les experts ont soin d'y exhorter les propriétaires; et pour lors les experts doivent faire une compensation la plus juste qu'ils peuvent, pour prendre sur la place de l'un et de l'autre des propriétaires une égale portion de terrain, en rentrant l'alignement sur l'un, et le faisant ressortir sur l'autre le plus également qu'il leur est possible.

70. Lorsque les plis et coudes sont considérables, l'on ne peut mettre en pratique ce qui a été dit ci-dessus, à moins qu'il ne s'agisse d'une reconstruction totale des deux maisons entre lesquelles ce mur serait mitoyen. Dans l'un et l'autre cas, les experts ne peuvent rien faire sans le consentement mutuel par écrit des parties intéressées; il faut qu'ils y soient autorisés par un pouvoir particulier, ou écrit et signé sur la minute de leur rapport (1).]

71. Lorsque le rez-de-chaussée a été rehaussé par des terres rapportées, également des deux côtés, depuis la construction de l'ancien mur, l'on doit faire des tranchées de côté et d'autre

(1) Dans tous les cas, l'un des propriétaires du mur n'entreprendra aucun ouvrage de réparation ou de reconstruction sans le consentement de l'autre, ou sans l'avoir fait condamner contradictoirement ou par défaut, à y contribuer, et s'être fait autoriser, sur son refus, à faire marché avec des ouvriers pour la réparation ou reconstruction nécessaires, dont les frais lui seront remboursés en vertu du même jugement de condamnation. Par ces mesures, il évitera le reproche d'avoir entrepris les travaux sans aucune nécessité, et par conséquent l'obligation d'en supporter entièrement la dépense. Toullier, n° 214. Frémy-Ligneville, n° 196.

jusqu'à l'empatement de l'ancienne fondation, pour avoir l'alignement et l'épaisseur du mur précisément au-dessus dudit empatement; et l'on doit observer la même chose, si le rez-de-chaussée a été élevé plus haut d'un côté que de l'autre, en prenant toujours son alignement au droit du dessus de l'ancienne fondation.

72. Si le mur avait été construit depuis le rehaussement du rez-de-chaussée, et qu'il fût au même niveau des deux côtés, l'alignement s'en prendrait de même audit rez-de-chaussée, au-dessus de la retraite de l'empatement de sa fondation, parce qu'ayant eu également des terres rapportées de part et d'autre avant la construction du mur, il est à présumer qu'il ne s'est pas déversé d'un côté ni de l'autre dans sa fondation.

73. Néanmoins, comme il se rencontre souvent que les murs en fondation qui se font dans un terrain plein ne sont point dressés dans leurs parements dans les terres et ne sont pas d'égale épaisseur dans leur longueur, la tranchée de leur fondation étant remplie de maçonnerie bloquée contre les terres; et quand même ils seraient érigés entre deux lignes, comme il s'observe aux bonnes constructions, la difficulté de tendre des lignes dans le fond des tranchées, à cause de l'embarras des *étrésillons* qui retiennent les terres, fait que l'on a de la peine à les bien faire à plomb dans leur juste alignement, et qu'ils ne peuvent faire connaître si le déversement du mur en élévation au-dessus du rez-de-chaussée a fait changer son alignement, lequel fait quelquefois des plis et des coudes, quoiqu'il ait été construit originairement en ligne droite. Lors, pour en avoir quelque certitude, autant que faire se peut, l'on observera si les endroits où il paraît des plis et des coudes font un angle, ou si le parement du mur fait une ligne courbe; car si les plis ou les coudes forment un angle au droit du rez-de-chaussée, et que les portions entre lesdits angles ou coudes et les extrémités du mur soient en ligne droite, c'est une preuve que le mur a été originairement construit avec plis ou coudes. Mais si son alignement est en courbière, et que le parement des pierres soit taillé doit à la règle, c'est un indice que le mur était originairement en droite ligne d'une extrémité à l'autre, et que le mur déversant de l'élévation a fait fléchir la fondation plus d'un côté que de l'autre, particulièrement s'il y a des terres rapportées, ou que le terrain soit léger et sablonneux.

74. Lorsqu'il y a des caves ou celliers au-dessous du rez-de-chaussée, creusés également de part et d'autre aux côtés du mur en fondation, faisant parement dans la profondeur desdites caves, si ledit mur en fondation est déversé, étant en

surplomb d'un côté, et à fruit de l'autre, pour pouvoir connaître quel doit être son alignement au rez-de-chaussée, il faut percer des trous au travers de la voûte, au droit des deux extrémités du mur, et y lâcher des à-plombs par étalonnement, à égale distance du parement du mur en fondation à chaque bout, au droit de l'aire des caves; y faire tendre dans le fond une ligne droite d'un étalonnement à l'autre, et une autre ligne droite au rez-de-chaussée, à plomb de celle du bas; percer le mur au rez-de-chaussée au droit de son empatement, et dans le fond des caves; observer si son épaisseur en fondation est égale à son épaisseur au rez-de-chaussée, joint avec les retraites de l'empatement, et ensuite prendre les étalonnements de la distance entre la ligne du fond et le parement du mur en fondation, au droit de l'aire de la cave; et rapporter les mêmes distances, en y augmentant les largeurs de l'empatement du mur du même côté, pour donner l'alignement du mur au rez-de-chaussée, à prendre de la ligne droite du haut qui sera à plomb de celle du bas : et s'il se trouve que le mur en fondation fasse plis ou coude au droit de l'aire des caves, faire même plis ou coudes à l'alignement du rez-de-chaussée, et s'il est d'un droit alignement dans le bas de sa fondation, le faire aussi d'un droit alignement au rez-de-chaussée, quelque plis ou coude que son déversement lui ait causé.

75. [Cette manière de donner un alignement serait fort exacte, si on pouvait la mettre en pratique sûrement; mais cela ne se peut, par les raisons suivantes : lorsqu'il y a des caves d'un côté et d'autre d'un mur mitoyen, presque toujours les voûtes sont cintrées du côté du mur mitoyen, et portent sur des contre-murs mis aux deux côtés du mur en fondation sous le mur mitoyen; ces contre-murs doivent avoir neuf pouces d'épaisseur, outre les trois pouces d'empatement que doit avoir le mur en fondation sous le mur mitoyen. Comme l'épaisseur de ces contre-murs se prend de chaque côté sur le terrain de chacun des propriétaires, les voisins ne sont point appelés à l'alignement de ces contre-murs; ainsi il peut arriver qu'on leur donne plus ou moins d'épaisseur; d'ailleurs, dans les caves d'ancienne construction, on y trouve des contre-murs de toutes sortes d'épaisseurs; ce qui arrive quelquefois par des reprises faites après coup, où le voisin n'est point appelé, le contre-mur étant assis entièrement sur le terrain de celui qui le fait construire; par conséquent, on ne peut sûrement donner un alignement au rez-de-chaussée des caves. Il arriverait encore la même chose si les voûtes ne portaient point

du côté du mur mitoyen, et qu'il servît de pignon à ces voûtes; parce qu'il aurait pu arriver qu'on eût fait des reprises à mimur dans la fondation de ce mur mitoyen, sans que l'autre voisin s'en fût aperçu, à cause de la grande épaisseur qu'ont ordinairement les murs en fondation; ainsi, on risquerait de tomber dans l'erreur, en prenant ses étalonnements au rez-de-chaussée des caves. Il est beaucoup plus sûr de donner un alignement au rez-de-chaussée du terrein : quand bien même un mur mitoyen en fondation serait déversé d'un côté, à fruit de l'autre, ce ne serait pas une conséquence que le pied du mur mitoyen au rez-de-chaussée fût sorti de son alignement, les voûtes entretenant au rez-de-chaussée le pied du mur mitoyen. On ajoutera encore que rarement les parements des anciens murs en fondation se trouvent bons; les moellons, pour l'ordinaire, en étant si calcinés, qu'il ne serait pas possible de trouver un parement sur lequel on pût connaître l'alignement du mur, ne s'y trouvant que très-rarement de la pierre. Telles sont les raisons qui déterminent les experts à toujours donner les alignements des murs mitoyens au rez-de-chaussée au-dessus de l'empatement de leurs fondations.]

76. Si le mur mitoyen était en travers sur le penchant d'un coteau, ou que le rez-de-chaussée fût plus bas d'un côté que de l'autre, il faudrait observer par des trous et tranchées ses à-plombs et fruits, et ses différentes épaisseurs à ses deux extrémités, joignant les murs aboutissants; d'où l'on pourrait présumer qu'il n'y aurait point eu de changement à ses anciens à-plombs et épaisseurs, faire tendre une ligne au pied du mur, au-dessus de l'empatement de sa fondation du côté du plus bas rez-de-chaussée, et suivre l'alignement qu'il aurait à cet endroit, et le profil et l'épaisseur de l'élévation à ses deux extrémités, c'est-à-dire que l'on doit suivre le fruit ou talus qui se trouvera être aux deux extrémités, depuis le plus bas rez-de-chaussée jusqu'à la hauteur du plus haut, et l'épaisseur qu'il aura au droit du plus haut rez-de-chaussée; et si l'on trouve que son épaisseur n'est pas suffisante dans la hauteur d'un rez-de-chaussée à l'autre, et qu'il soit jugé de le faire plus épais à cet endroit, pour soutenir la charge et poussée du terrain le plus haut, la plus forte épaisseur se prendra par le côté du terrain le plus élevé jusqu'à son rez-de-chaussée, et aux dépens du propriétaire de l'héritage le plus haut.

77. [Lorsqu'un mur mitoyen est situé en travers sur le penchant d'une colline, en sorte que le rez-de-chaussée d'un terrein est plus élevé que l'autre, et qu'il y a un talus depuis le bas rez-de-chaussée jusqu'au plus haut, pour soutenir la

poussée des terres, et que l'élévation de ce mur mitoyen au-dessus du plus haut rez-de-chaussée est à-plomb, M. Desgodets prétend que, s'il s'agit de reconstruire ce mur, il doit être remis dans le même état et talus qu'il était ci-devant, et que l'alignement s'en doit prendre suivant les deux rez-de-chaussées; ce qui se peut faire, si le propriétaire de l'héritage le plus haut y consent; mais si ce propriétaire s'y oppose, le propriétaire de l'héritage le plus bas ne peut l'exiger. Je suppose que le propriétaire du terrain le plus élevé voulût supprimer ce talus, prétendant que cela lui fait perdre du terrain, et offrant de faire, depuis le plus bas rez-de-chaussée jusqu'au sien, un mur de telle épaisseur qu'il puisse soutenir la poussée de ses terres sans talus; pour lors je ne vois pas que le propriétaire du terrain le plus bas puisse s'y opposer : il est à préjuger que le propriétaire du plus bas rez-de-chaussée n'aura pas souffert que l'on ait anticipé sur son terrain pour prendre l'inclinaison de ce talus, et que le pied de ce talus n'a dû commencer à être planté qu'à l'endroit où serait assis le mur mitoyen, si les deux rez-de-chaussées avaient été d'égale hauteur, parce que ce talus est inutile au propriétaire du plus bas rez-de-chaussée; par conséquent, l'élévation de ce mur mitoyen au droit du plus haut rez-de-chaussée doit se trouver rejetée de toute l'inclinaison du talus du côté de l'héritage le plus haut; et s'il n'y a point de titres au contraire, ou qu'il n'y ait point quelques circonstances qui dénotent que le propriétaire du terrain le plus bas a eu la complaisance de laisser prendre sur son terrain l'inclinaison du talus, on ne peut refuser la demande du propriétaire du terrain le plus haut; et pour lors l'alignement de ce mur mitoyen doit se prendre du pied du talus au-dessus de l'empatement de la fondation, et mettre au-delà du côté de l'héritage le plus haut l'épaisseur de ce mur mitoyen, que l'on supposera être de dix-huit pouces, n'ayant point de désignation certaine de l'épaisseur de ce mur mitoyen, et prendre l'épaisseur la plus nécessaire pour le soutien des terres du côté de l'héritage le plus haut. Ainsi, lorsqu'il s'agit de construire un semblable mur mitoyen pour la première fois, et que le propriétaire de l'héritage le plus bas a la condescendance de permettre que l'inclinaison du talus se prenne sur son terrain, afin que ce mur, au droit du rez-de-chaussée le plus haut, se trouve planté comme si les deux terrains étaient de niveau : le propriétaire du terrain le moins élevé ne doit pas manquer de prendre une reconnaissance de son voisin, comme le talus du mur a été pris sur son terrain, sans quoi il court le risque expliqué ci-dessus.]

78. Si anciennement un mur mitoyen de clôture avait été

construit, comme il est dit ci-dessus, en travers, sur le penchant d'un côteau, sur l'ancien terrein, de même hauteur de rez-de-chaussée d'un côté que l'autre, et que de l'un des voisins ensuite eût creusé de son côté, et l'autre élevé des terres du sien, joignant ledit mur, pour rendre chacun leur héritage de niveau, et que le mur se fût déversé par la poussée des terres : pour avoir son alignement, il faudrait observer l'emplacement de ses extrémités à l'endroit de l'ancien rez-de-chaussée du penchant du côteau, et l'alignement au pied du côté du plus bas rez-de-chaussée, pour connaître s'il était d'un droit alignement, ou s'il y avait des plis ou des coudes, et suivre la même ligne droite, ou les plis et les coudes au droit de la hauteur où était situé l'ancien rez-de-chaussée du terrain du côteau, et faire le talus ou la plus forte épaisseur nécessaire pour soutenir les terres dans la hauteur du terrain escarpé par le côté le plus bas, au-dessous de l'ancien rez-de-chaussée du coteau, et la plus forte épaisseur, talus et fruit nécessaire pour soutenir les terres rapportées par le côté de l'héritage le plus haut, et faire ledit mur au droit du rez-de-chaussée le plus élevé de la même épaisseur qu'il avait lors de sa première construction, au-dessus de l'empatement de sa fondation.

79. [Ce qui est dit par M. Desgodets dans cet article est une suite de ce qu'il a dit dans le précédent ; et l'alignement du mur dont il parle pourrait se prendre, comme il a enseigné, si le propriétaire de l'héritage du haut y consentait : sinon il faudrait y procéder, comme il a été dit dans les notes de l'article ci-dessus. A l'égard de la plus forte épaisseur de ce mur pour soutenir les terres du coteau qui ont été baissées au-dessous de la pente naturelle du coteau, laquelle doit être prise, suivant M. Desgodets, du côté de l'héritage le plus bas; ce qui formerait une espèce de banquette au pied de ce mur : je ne pense pas que le propriétaire de l'héritage le plus élevé soit en droit de l'exiger. V. n 256.]

80. Celui qui édifie, soit dessus ou dessous, doit bâtir à plomb, et le voisin ne peut pas l'empêcher par aucune chose, d'édifier des sus ou dessous son sol, s'il n'y a titre au contraire (1).

81. Mais à l'égard d'un mur mitoyen qui servirait à porter des édifices au long du travers d'un côteau, l'on doit observer ce qui est dit ci-dessus pour l'alignement au droit du rez-de-chaussée de l'ancien terrain, et il doit être élevé à plomb par son parement du côté de l'héritage le plus bas, depuis cet en-

(1) C'est la conséquence du principe que la propriété du sol emporte la propriété et la libre disposition du dessus et du dessous. C. civ. 552.

droit de l'ancien terrein en amont; et depuis ledit endroit en en-bas, il doit y être fait la plus forte épaisseur, talus et fruit, par le côté dudit héritage le plus bas, pour soutenir le terrain jusqu'à la hauteur de l'ancien rez-de-chaussée; et le contre-mur, pour soutenir les terres rapportées sur l'héritage le plus haut de l'autre côté, doit être fait de toute son épaisseur par ledit côté, pour soutenir l'élévation des terres rapportées au-dessus de l'ancien rez-de-chaussée, et ledit mur doit être réduit à son ancienne épaisseur au-dessus du rez-de-chaussée le plus élevé, en sorte qu'en cet endroit ledit mur mitoyen se trouve précisément être à plomb de son ancien alignement.

82. [Si un édifice est situé en travers d'un côteau, et porte sur un mur mitoyen, dont les terrains de côté et d'autre sont de différentes hauteurs par l'excavation qui a été faite dans le terrain naturel du côté de l'héritage le plus bas, et par les terres rapportées au-dessus du terrain naturel du côté de l'héritage le plus haut, pour l'alignement de ce mur mitoyen, il faut observer ce qui a été dit ci-dessus : et à l'égard des contre-murs ou plus fortes épaisseurs dudit mur mitoyen, il faut considérer sur lequel des deux terrains est assis ledit édifice : s'il est dans le terrain le plus bas, le propriétaire de l'édifice n'est obligé qu'à la plus basse fondation du contre-mur, pour soutenir les terres dans la hauteur qu'il a coupé le terrain naturel du côteau; et le propriétaire voisin est obligé de faire le surplus du contre-mur jusqu'au niveau des terres qu'il a rapportées sur le terrain naturel du côteau. Si l'édifice est situé dans le terrain plus haut, le propriétaire de l'héritage le plus bas n'est obligé qu'au contre-mur nécessaire pour soutenir les terres qu'il a creusées : mais le propriétaire de l'édifice est obligé non-seulement de faire un contre-mur de son côté, de telle épaisseur qu'il puisse contre-buter les terres rapportées; mais il doit encore prendre sur son terrain la plus forte épaisseur dudit mur nécessaire pour supporter ledit édifice.]

83. Quoique, par cet article 187 de la coutume de Paris, il soit permis aux propriétaires des fonds de bâtir des édifices si haut qu'il leur plaît, et que la hauteur n'en soit point limitée, à la réserve des murs de face sur les rues, qui sont sujets à la police (V. n° 128), et particulièrement les pans de bois, que l'on ne permet d'élever que de 48 pieds de hauteur au-dessus du pavé de la rue : néanmoins, lorsque l'on veut élever un édifice d'une grande hauteur, il faut que la solidité soit proportionnée à cette hauteur; il faut aussi que ce qu'on élève soit licite; et alors on pourrait empêcher un propriétaire d'élever sans nécessité un mur de clôture entre son héritage et la maison de son

voisin, si haut que cette maison en soit obscurcie, dans le dessein de nuire à son voisin, sous prétexte de ne vouloir pas être vu, ainsi qu'il a été jugé par arrêt du 4 février 1559, en faveur d'un nommé le Gras, dont le voisin avait fait élever un mur si haut, que sa maison en était obscurcie. L'arrêt ordonna que le mur serait rabaissé à certaine hauteur. La même chose a été confirmée par un autre arrêt du 29 janvier 1588. V. n. 336 et suiv. (1).

84. Il n'est pas permis à un voisin d'abaisser son sol plus bas que celui de son voisin, sans le soutenir, ni de hausser son sol sans soutenir son rehaussement.

85. Si celui à qui appartient la surface d'un terrain veut y creuser des caves ou autre chose, pour rabaisser son rez-de-chaussée, il doit refaire le mur en fondation sous le mur mitoyen, jusqu'à la profondeur de ce qu'il creusera plus bas que son voisin; et outre ce, y faire par son côté un contre-mur d'un pied d'épaisseur s'il y fait des caves voûtées; mais si c'est un trou à découvert, ou qu'il rabaisse son rez-de-chaussée, il doit faire le contre-mur d'une épaisseur suffisante pour supporter les terres de son voisin, à proportion de ce qu'il creusera plus bas que le rez-de-chaussée de sondit voisin: et s'il se veut dispenser de refonder le mur mitoyen, il doit laisser un espace de terre, au moins de trois pieds de large, sans être remué ni fouillé, si c'est un terrain solide; et un plus grand espace, si le terrain est mouvant ou léger, au-delà de la face dudit mur mitoyen de son côté; et outre ce, faire encore, au-delà dudit espace de terre, un contre-mur de qualité et épaisseur suffisante pour soutenir les terres qu'il creusera; et il doit donner de l'écoulement aux eaux, pour qu'elles ne séjournent point dans le terrain qu'il aura creusé, parce qu'autrement il devrait y avoir un plus grand espace de terre plein, entre le trou et le mur mitoyen.

86. [M. Desgodets dit que celui qui veut creuser de son côté son terrain plus bas que le rez-de-chaussée de celui de son

(1) La hauteur des murs de clôture dépend des reglemens locaux ou des usages constants et reconnus. A défaut de règlements ou usages, l'art. 663 C. civ. fixe cette hauteur à trente-deux décimètres (dix pieds) compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et à vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

S'il existait entre des voisins un mur de clôture dont la hauteur excédât ces proportions, il ne serait pas libre à l'un d'eux de l'y réduire. L'état de ce mur serait censé l'effet d'une convention tacite. Pardessus, nº 151.

Mais l'un des voisins pourrait l'exhausser encore, à moins qu'un titre exprès ne l'interdît. *Ibid.*

voisin, s'il ne veut pas reprendre le mur par sous œuvre, doit laisser un espace de terrain d'environ trois pieds, si c'est un terrain ferme entre le mur mitoyen et le trou qu'il veut faire; et outre ce, faire un contre-mur pour soutenir les terres : et que, si le terrain est léger, il faut laisser un plus grand espace de terrain, et faire un contre-mur capable de retenir les terres. L'on peut faire ce que dit M. Desgodets, lorsqu'il n'y a qu'un simple mur de clôture qui fait la séparation des héritages; car s'il y avait un édifice appuyé sur le mur mitoyen, il n'y aurait point de sûreté de pratiquer ce que dit M. Desgodets. Les terres que l'on laisserait sous le mur mitoyen et au devant, ne seraient jamais aussi solides avec le contre-mur, qu'elles étaient auparavant, lorsqu'elles étaient entretenues par les autres terres qui les joignaient. Celui qui aurait creusé serait tenu du dommage, s'il arrivait que le susdit édifice vînt à s'écrouler par cette excavation : il serait toujours plus sûr de reprendre le mur mitoyen par sous œuvre, et outre ce, faire un contre-mur capable de soutenir la poussée des terres du voisin.]

87. Lorsqu'une maison est possédée par deux différents propriétaires, dont l'un a le bas, et l'autre le dessus, il peuvent faire l'un et l'autre ce qu'il leur plaira dans la portion qu'ils possèdent, pourvu toutefois qu'ils ne se causent pas du préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la solidité. Par exemple, celui qui a la partie inférieure de la maison, n'y pourrait pas faire une forge, parce qu'il incommoderait le propriétaire de la partie supérieure : ainsi jugé par arrêt du 26 janvier 1672. Celui aussi qui a la partie inférieure de la maison ne peut pas changer les tuyaux de ses cheminées de place ni de situation, ni en faire de nouveaux où il n'y en aurait point, et ainsi des autres changements ou nouveautés qui passeraient au travers de la portion de maison appartenant à l'autre propriétaire (1).

(1) L'art. 662 C. civ. pose en principe qu'on ne peut faire aucun ouvrage dans le mur mitoyen sans le consentement du voisin, ou sans avoir fait décider judiciairement que l'œuvre nouvelle ne lui sera pas nuisible.

Cette règle, comme le remarque Lepage, est applicable à tous les objets laissés en communauté, et spécialement à une maison dont les étages appartiennent à divers propriétaires.

Le seul moyen d'éviter toute difficulté sur ce point, est, en se conformant à l'art. 662, de ne mettre des ouvriers à aucune des parties de la maison, qui sont utiles à plusieurs des propriétaires, sans avoir préalablement obtenu leur consentement, ou, à leur refus, sans s'y être fait autoriser par un jugement. Les experts qui, en pareil cas, sont nommés ou à l'amiable, ou judiciairement, déclarent si les changemens ou les réparations

88. Si celui qui a la surface du terrain n'a pas le dessous, et que son voisin y ait des caves avec titre, ledit voisin est tenu de faire construire et entretenir les murs, contre-murs et les voûtes des caves : et si le propriétaire de la surface veut élever un édifice au-dessus, il peut se servir des murs des caves de son voisin en fondation, en payant moitié de la valeur des murs dont il se servira, et les charges de ce qu'il élèvera au-dessus ; et le voisin à qui appartiennent les caves doit payer seul les contre-murs et les voûtes. Si le propriétaire de la surface a un passage, cuisine ou cour au-dessus de la voûte de son voisin, il en doit faire et entretenir le pavé à ses dépens, et empêcher que l'eau n'y pénètre : mais s'il n'y a qu'un jardin, chantier, place vague, au-dessus de la voûte, c'est à celui à qui elle appartient à la garantir de l'eau (1).

89. [La contribution expliquée dans cet article, n'est pas celle prescrite par les coutumes qui en ont disposé. Suivant M. Desgodets, si un particulier était propriétaire du dernier étage d'une maison, et qu'un autre fût propriétaire de tous les étages et caves au-dessous, il faudrait que le propriétaire de ce premier étage payât : *primo*, la moitié des murs au-dessous de son étage, tant en fondation qu'en élévation, jusques sous le plancher inférieur de son étage; *secundo*, la totalité des murs en la hauteur de son étage, et les pointes de pignons pour soutenir la couverture ; *tertio*, les charges des murs de son étage et des pignons. Il se trouverait que ce propriétaire, qui n'aurait qu'une très-petite portion de cette maison, serait chargé de l'entretien de la moitié de la totalité de ladite maison, ou de la moitié des frais de la reconstruction, s'il s'en agissait ; ce qui serait très-onéreux à celui qui ne serait propriétaire que du dernier étage de cette maison (2).

sont nécessaires; ils indiquent la nature des ouvrages, et les indemnités qui peuvent être dues; en un mot, en suivant alors leur rapport adopté volontairement par les parties, ou entériné par jugement, il ne peut plus y avoir lieu à contestation. Lepage, t. 1, p. 118.

(1) L'art. 664 C. civ. est ainsi conçu : — « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

» Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les proprietaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

» Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

» Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite. »

(2) Si un gros mur de la maison dont chaque étage est possédé par divers,

90. Dans le cas opposé, si un particulier était propriétaire seulement des caves d'une maison, et qu'un autre fût propriétaire du restant de ladite maison, ce dernier propriétaire, par la contribution de la moitié des murs en fondation et par le payement des charges de ses murs au-dessus, payerait, pour ainsi dire, la valeur de la construction des caves du premier propriétaire; en sorte que, dans tous les deux cas, le propriétaire du haut de cette maison serait toujours lésé; et il en serait de même, si cette maison était partagée par moitié, c'est-à-dire, que l'un eût les caves avec deux étages au-dessus, et l'autre les deux autres étages avec les greniers. Or comme les lois tendent à conserver l'égalité d'intérêt entre les hommes, cette contribution ne peut avoir lieu. Je me suis étendu sur cette matière, parce qu'il y a plusieurs avis donnés par gens de l'art, qui ont été conformés à celui de M. Desgodets, et dont l'exécution s'est ensuivie au détriment des parties intéressées (1).

91. La coutume de Paris n'a point décidé sur cette contribution : mais plusieurs autres coutumes l'ont fixée : la coutume d'Auxerre, art. 216, dit que *si le bas d'une maison appartient à un particulier, et le haut à un autre, celui à qui appartient le bas est tenu de construire et entretenir tous les murs de ladite maison, jusqu'à l'étage qui appartient à l'autre, et fournir les poutres, solives et aires du plancher supérieur de sa dépendance; et le propriétaire du haut est tenu seulement du carreau au-dessus dudit plancher et du restant des murs, ainsi que de la couverture de ladite maison, et seront tenus pareillement chacun de la montée ou escalier dans les étages à eux appartenant.* Ainsi si un particulier n'était propriétaire que du rez-de-chaussée et des caves d'une maison, il ne contribuerait point à l'escalier; il ne serait tenu que de la descente des caves.

92. La coutume de Montargis, art. 13, celle de Nivernais,

a besoin de réparations, dans une partie seulement, tous les propriétaires devraient y contribuer, en proportion de leur intérêt. Telle est l'opinion de Lepage, fondée sur l'esprit et sur la généralité des termes de l'art. 664 (t. 1, p. 113), et elle a été consacrée par la Cour de Nîmes, le 4 février 1840. D. 1840, 2, 139.

(1) Quand il y a des caves ou des souterrains, dit Lepage, les gros murs descendent jusqu'au bas de ces constructions; par conséquent les propriétaires des caves contribuent aux réparations ou reconstructions de ces gros murs, chacun en proportion de la valeur de sa cave. T. 1, p. 112.

Si un seul jouit de la cave, il répare seul l'escalier qui y conduit; si la cave est commune, la réparation et l'entretien sont à frais communs; il en est de même de l'escalier du grenier. Favard, Rép., v° *Servitudes*, sect. 2, § 4, n° 9.

art. 3, celle de Bourbonnais, art. 517 et 518, celle d'Orléans, art. 257, Berry, art. 15 et 16, Bretagne, art. 714, etc. disent toutes la même chose : ainsi, par la disposition de ces coutumes, chacun des propriétaires entretient seulement les murs des étages qui lui appartiennent; et les propriétaires du haut ne contribuent point aux murs au-dessous, quoiqu'ils leur servent d'appui et de soutien; et ils ne payent point de charges.

93. Suivant ces coutumes, l'égalité des charges est assez bien gardée entre les propriétaires; le propriétaire de la partie inférieure de ladite maison supporte à la vérité la charge et le fardeau de la partie supérieure de cette maison : mais pour le dédommager, le propriétaire de la partie supérieure est tenu d'entretenir à ses frais seul la couverture en entier, charpente et tuile ou ardoise ; ce qui est une charge sujette à un entretien continuel, qui équivaut en quelque façon à celle du propriétaire du bas de cette maison. L'entretien des murs des étages de cette maison, lorsqu'il s'agit d'y faire travailler, est d'une plus grande dépense que celui de la couverture; mais il n'arrive pas si souvent, l'entretien de la couverture étant continuel et le seul pour lequel l'on fait des marchés à l'année (1).

94. Si le propriétaire de la surface a un passage au-dessus de la voûte de son voisin, il doit faire réparer et entretenir le pavé de son passage à ses dépens, empêcher que l'eau ne pénètre la voûte de son voisin, suivant M. Desgodets. Cela est vrai, lorsque ce passage conduit à une cour ou à un chantier, ou place vague, dont les eaux sortent par ce passage ; mais lorsque les eaux de la cour ou du chantier et place vague ne passent point par ce passage, et qu'elles s'imbibent dans les terres, ce propriétaire n'est pas tenu de faire paver au-dessus de la voûte de son voisin, s'il ne le veut : il n'en est pas de même s'il a une cuisine au-dessus de cette voûte : il est tenu de faire paver le dessus de cette voûte, pour empêcher les eaux de la cuisine de la pénétrer et de l'endommager (2).

95. S'il s'agissait, dans les maisons ainsi partagées, de faire des étayements, par exemple, s'il était nécessaire de reprendre par sous-œuvre la partie inférieure d'une de ces maisons, laquelle appartiendrait à un particulier, et qu'il fût nécessaire pour cet effet d'étayer la partie supérieure qui appartiendrait

(1) Ces diverses dispositions ont été consacrées ou modifiées par l'art. 664 C. civ. cité plus haut.

(2) Ces questions sont résolues par l'art. 664 C. civ. qui décide que le propriétaire du rez-de-chaussée est obligé de réparer et entretenir le plancher *sur lequel il marche.*

à un autre particulier, il est question de savoir aux dépens de qui se devraient faire ces étayements : il paraîtrait naturel que ce fût aux dépens du propriétaire de la partie supérieure, qui est celle qui a besoin d'être soutenue; cependant, suivant la disposition des susdites coutumes, je pense que, puisqu'elles ont assujetti le propriétaire de la partie inférieure de cette maison, d'entretenir à ses dépens seuls les murs de cette partie inférieure, quoiqu'ils supportent la partie supérieure, il faut conclure que ce qui occupe la place de ces murs doit être aussi fait aux dépens du propriétaire de la partie inférieure; et par conséquent le propriétaire du haut de cette maison ne doit point contribuer aux étayements](1).

96. Si celui qui est le propriétaire de la surface au rez-de-chaussée n'a pas le dessous ni le dessus, et qu'il n'ait que le passage seulement, le passage doit être spécifié dans le titre, tant pour son emplacement que pour sa largeur, entre les murs; et sa hauteur, entre le rez de chaussée et le dessous du plancher de son voisin; et s'il convient reconstruire les murs des côtés du passage, celui à qui appartient l'héritage de l'autre côté à droite et à gauche, doit payer la moitié du mur, le propriétaire du passage le quart dans la hauteur de son passage seulement, et de trois pieds en fondation, celui qui a le dessus l'autre quart; et outre ce, il doit payer la moitié de la plus basse fondation et de l'élévation au-dessus dudit passage à lui seule appartenante, et les charges, suivant la coutume, à celui à qui est le passage, à proportion du quart de toute l'épaisseur du mur, c'est-à-dire, la moitié des charges ordinaires (2).

97. [M. Desgodets, dans cet article, a suivi le principe qu'il a établi dans le précédent, que nous avons fait voir être contraire à la disposition de toutes les coutumes qui ont prononcé

(1) L'arrêt de la Cour de Nîmes, cité sous le n° 89, a statué précisément sur cette espèce. Il s'agissait de constructions inférieures destinées à supporter la partie supérieure de la maison. La Cour a mis ces constructions à la charge de tous les propriétaires, en proportion de leurs droits.

Quant à l'étayement de la partie supérieure, il n'est qu'une conséquence et un accessoire de la réparation qui intéresse le bâtiment tout entier.

(2) D'après Lepage, les deux murs qui forment le passage sont communs entre tous ceux à qui ils sont utiles, et chacun doit y contribuer en raison de la valeur de sa portion de propriété dans la maison. Celui qui possède le passage, paye en raison de la valeur de ce passage; ceux à qui appartient le rez-de-chaussée à droite et à gauche du passage, paient en raison de leur possession; de même ceux qui ont des étages au-dessus du passage, dans lesquels est comprise l'élévation des deux murs, et ceux à qui appartiennent les constructions souterraines, contribuent à la réparation des murs dans la profondeur des caves. T. 1, p. 114.

sur ces héritages, et ne pas garder l'égalité des charges entre les propriétaires.

98. Suivant ces coutumes, dans le cas proposé par M. Desgodets, s'il s'agissait de reconstruire les murs d'un passage qu'aurait un particulier dans l'héritage d'autrui, c'est-à-dire, dans un corps de bâtiment appartenant à un autre, le dessus ni le dessous du passage n'appartenant point au propriétaire du passage, ce propriétaire doit contribuer pour moitié au rétablissement et à la construction de ces murs, jusqu'à la hauteur du passage seulement, depuis son sol, c'est-à-dire, jusqu'au-dessous du pavé du passage; et les propriétaires des héritages joignant ledit passage, doivent contribuer à cette reconstruction pour l'autre moitié : et à l'égard des murs au-dessus et au-dessous du passage, ils ne regardent point le propriétaire d'icelui, et il n'est dû aucunes charges de la part d'aucuns desdits propriétaires.

99. Le propriétaire du passage en question serait encore tenu des pieds-droits sur la rue, de moellon ou pierre, qui formeraient la baie de d'entrée de ce passage, et encore de ceux qui seraient à la baie de son extrémité, jusqu'au milieu de l'épaisseur des murs à droite et à gauche de ce passage, et en la hauteur d'icelui seulement, ces pieds-droits formant la tête des murs et les baies de ce passage.

100. Le pavé du passage, le seuil de la baie d'entrée et la porte, regardent aussi le propriétaire du passage.

101. Si ce passage était commun à plusieurs propriétaires, ou qu'il conduisît à différents héritages, la contribution expliquée ci-dessus serait payée par égales portions entre ces propriétaires, c'est-à-dire, que si ce passage était commun à deux héritages, ces propriétaires payeraient chacun un quart des murs et des pieds-droits, et moitié du pavé, du seuil et de la porte d'entrée, et ainsi des autres, s'il y avait un plus grand nombre de propriétaires.

102. A l'égard du plancher au-dessus de ce passage, et des cintres ou poitraux, au-dessus des baies et d'entrée et de sortie dudit passage, plusieurs prétendent que le propriétaire du passage n'en doit point être tenu, en disant qu'il n'a besoin que de passer, et qu'un passage n'est point une habitation; que par conséquent il n'a pas besoin d'être couvert.

103. Les autres répondent que ce passage n'aurait pas besoin d'être couvert, s'il s'agissait d'un simple passage dans un héritage ou dans un terrain non occupé par des bâtiments; mais que s'agissant d'un passage au travers d'un corps de bâtiment, que ce passage ne pouvait être formé et observé que par des

cintres ou poitraux au-dessus de ses baies, et par un plancher au-dessus de son étendue; que par conséquent, aux termes des coutumes susdites, le propriétaire du passage devait être tenu seul des cintres ou poitraux au-dessus de ses baies d'entrée et de sortie, et des solives du plancher avec l'aire de plâtre au-dessus seulement, le carreau étant à la charge du propriétaire du dessus du passage.

104. Ils ajoutent, au surplus de la disposition des coutumes, que cette contribution est plus conforme à la droite raison; qu'une maison qui est chargée d'une pareille servitude est bien assez grevée par les incommodités que produit un semblable passage, sans encore que le propriétaire de cette maison soit tenu des choses nécessaires pour former ce passage; que d'ailleurs le propriétaire du passage est libre d'en disposer autrement; qu'il en peut faire, par exemple, une boutique, dans lequel cas le propriétaire du passage serait, sans difficulté, tenu du plancher, des cintres ou poitraux au-dessus de ses baies, aux termes des coutumes; qu'il ne s'agissait point de l'usage actuel que ferait ce propriétaire du passage, mais de ce qu'il était libre d'en faire; que sa propriété n'était point restreinte et ne devait, par conséquent, point être exceptée de la disposition des coutumes susdites.

105. Ce dernier sentiment me paraît le plus équitable et le plus conforme à la disposition des coutumes qui ont parlé des héritages ou maisons partagées entre différents propriétaires.

106. Si cependant ce passage ne servait qu'à conduire à un autre héritage, et qu'il fût stipulé un simple droit de passage, sans aucune propriété d'icelui, étant libre au propriétaire de l'édifice dans lequel serait le passage d'y percer des baies, des portes pour la commodité de son édifice, je ne pense pas que le propriétaire du droit de passage dût contribuer à aucune des choses expliquées ci-dessus; ce propriétaire n'aurait besoin que de passer, et il lui serait fort indifférent que ce fût au travers d'un bâtiment ou d'une cour, ou autrement (1)].

107. Si quelqu'un a un passage au rez-de-chaussée au tratravers de l'héritage de son voisin, dont la hauteur et largeur soit spécifiée et marquée par le titre, et que par la suite le rez-de-chaussée de la rue vienne à s'élever, en sorte que le passage ne puisse plus avoir sa hauteur, il faut faire distinction et observer premièrement si la mesure cotée pour la hauteur du passage spécifiée dans le titre est à compter du rez-de-chaussée de la rue, ou si le passage sert, par le titre, à écouler

(1) V. la note précédente.

les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient. En l'un et l'autre de ces cas, le plancher au-dessus du passage doit être relevé à proportion de ce que le rez-de-chaussée l'a été, pour que le passage ait toujours sa même hauteur, et celui à qui il appartient doit payer seul la dépense pour ce changement, et le dessous du nouveau rez-de-chaussée du passage appartiendra à celui qui a le dessus; mais s'il s'en veut servir, la voûte au-dessous dudit passage sera faite à ses dépens; et au cas que le dessous du passage appartienne à un autre particulier, celui qui aurait le dessous n'y changerait rien, et la hauteur entre l'ancien rez-de-chaussée et le nouveau appartiendrait à celui qui aurait le dessus du passage (1).

108. [Cette division ne peut avoir lieu dans tous les cas; il ne serait pas juste qu'un père de famille qui aurait destiné un passage de dix pieds de haut dans un corps de logis, sur une rue, pour servir à un héritage sur le derrière, et le niveau de la rue venant à changer, il ne serait pas juste, dis-je, que le propriétaire du corps de logis sur rue fût tenu, dans tous les cas, de souffrir l'exhaussement de ce passage jusqu'à ce qu'il ait dix pieds de hauteur. 1° Le père de famille a fixé que ce passage aurait dix pieds de hauteur, souvent parce qu'il avait cette hauteur lors de la destination qu'il en a fait. 2° Ce relèvement du pavé ne se fait que pour le bien public. 3° Le propriétaire sur rue n'est pas plus tenu du bien public que le propriétaire sur le derrière; par conséquent, ces deux propriétaires doivent en souffrir également.

109. Le rehaussement du pavé de la rue causerait au propriétaire sur rue les dommages suivants : 1° Si c'étaient des boutiques qui fussent aux côtés de ce passage de servitude, ces boutiques deviendraient enfoncées, humides et d'une bien moindre location qu'elles n'étaient, lorsqu'elles étaient au niveau du pavé de la rue, et si ce pavé de la rue était relevé considérablement, il pourrait arriver qu'il ne fût pas possible d'occuper ces boutiques, et qu'elles ne devinssent plus que des souterrains; 2° si c'étaient des salles ou cuisines, outre l'humidité, ces salles ne seraient plus éclairées comme elles l'étaient ci-devant, et le propriétaire serait obligé de rehausser ses appuis de croisées, ce qui, outre l'incommodité, lui occasionne-

(1) Suivant l'art. 664 C. civ., le plancher qui termine la hauteur du passage est à la charge de celui à qui appartient l'étage supérieur; car c'est ce propriétaire qui seul marche sur le plancher et en fait usage. De même les voûtes des caves sont à la charge de celui qui marche dessus, ce qui l'intéresse à ménager ces voûtes et à prévenir les infiltrations. Lepage, t. 1er, p. 115.

rait de la dépense ; si c'étaient des cuisines, les eaux ne pourraient plus s'écouler dans la rue, et il serait obligé, si le rehaussement du pavé était grand, de les faire écouler dans un puisard : ce qui rendrait ces cuisines bien moins saines et moins habitables par l'infection que produisent ordinairement ces puisards, et causerait beaucoup de dépense à ce propriétaire.

110. Les dommages que causerait ce rehaussement du pavé au propriétaire de l'héritage du fonds seraient de ne pouvoir faire sortir de la cour ses eaux, et de se trouver dans la nécessité de les faire tomber dans un puisard. Si cette maison sur le derrière était propre à recevoir des équipages, elle ne pourrait plus servir à cet usage, le passage devenant trop bas : ce qui pourrait diminuer pareillement le loyer de cette maison. On voit que les dommages sont à peu près égaux de part et d'autre.

111. Par conséquent, les charges étant à peu près égales, il ne serait pas juste de surcharger le propriétaire de la maison sur rue, en l'obligeant de souffrir le rehaussement de ce passage : ce qui romprait le plain-pied d'un premier appartement et le rendrait, pour ainsi dire, inhabitable; par conséquent, la décision de M. Desgodets doit être modifiée (1).

112. Point de difficulté, que si la maison sur rue était en tel état qu'il fallût la rebâtir, pour lors le propriétaire de cette maison ne pourrait pas se dispenser, dans la reconstruction nouvelle, d'observer le passage de servitude dans la même hauteur et largeur fixée par la destination du père de famille, ou autre titre.

113. Le sentiment de M. Desgodets aurait encore lieu, si l'héritage sur la rue ne consistait qu'en la largeur de ce passage, et qu'il n'y eût qu'une pièce au-dessus, ajoutant à cela que la maison sur le derrière fût de grande étendue, parce que le propriétaire sur rue n'aurait qu'une pièce au premier étage, plus basse qu'elle n'était ci-devant; ce qui serait un dommage de peu de conséquence, et que celui que souffrirait le propriétaire sur le derrière serait incomparablement plus grand.

114. Cette décision vaudrait encore, si le pavé de la rue était tellement élevé qu'un homme ne pût pas passer libre-

(1) Ajoutons que le changement de hauteur de la rue par l'ordre de l'autorité municipale, est réellement un fait de force majeure, qualifié en droit *fait de prince* ou *de souverain*, dont les conséquences préjudiciables doivent être supportées sans indemnité par celui qui en souffre. Merlin, Rép., v° *Fait de souverain*.

ment par le passage dont il est question; dans ce cas, on ne pourrait se dispenser de le relever.

115. Mais dans le cas où la maison sur la rue et celle sur le derrière seraient de bonne construction, et en état de subsister pendant longtemps, que le pavé ne fût pas tellement relevé qu'un homme ne puisse passer librement par ce passage, pour lors il faudrait laisser ce passage dans l'état où il se trouverait, en conservant au propriétaire du passage le droit pour l'avenir en cas de reconstruction (1).

116. Par ce qui a été dit ci dessus, il est aisé de sentir qu'on ne peut donner de décision juste sur ce passage; qu'elle dépend des circonstances; et que, pour pouvoir en juger, il faut connaître le tort que l'un et l'autre des propriétaires souffre du relèvement du pavé.]

117. On doit secondement observer si la hauteur du passage n'est point spécifiée dans le titre être à compter du rez-de-chaussée de la rue, et qu'il ne serve point à écouler les eaux de l'héritage de celui à qui il appartient, ou que les eaux se puissent naturellement écouler par ailleurs, il suffira de donner une pente douce pour faire monter les carrosses ou charrettes au nouveau rez-de-chaussée de la rue, si le passage est à porte cochère, ou une pente douce pour y mettre des marches, si le passage a moins de quatre pieds et demi de large; il faut élever le plancher au-dessus suivant la rampe de la pente douce ou des marches et laisser le reste de la longueur comme il était anciennement : le propriétaire du passage doit payer, dans tous ces cas, la dépense pour le changement du passage et du plancher audessus. [On ne peut poser le plancher au-dessus de ce passage en rampe douce, il faut qu'un plancher soit posé de niveau, ou du moins que la pente soit insensible, autrement la pièce au-dessus du passage serait inhabitable.]

118. Mais si la hauteur du passage n'est point marquée dans le titre, et que le rez-de-chaussée de la rue vienne à s'élever, comme dans les cas précédents, il suffira de lui donner neuf pieds de hauteur, s'il est à porte cochère, et sept pieds si c'est un passage à porte bâtarde, supposé que le passage fût plus haut anciennement; car s'il était anciennement plus bas que les

(1) Cette décision est conforme aux art. 703 et 704 C. civ. qui décident que les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user; et qu'elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, sauf les règles de la prescription par non-usage.

hauteurs marquées ci-dessus, il ne doit pas être refait plus haut qu'il n'était.

119. [Neuf pieds de hauteur suffisaient, du temps de M. Desgodets, pour un passage de porte cochère, vu que les équipages étaient bien moins élevés qu'ils ne le sont aujourd'hui: présentement on ne peut donner moins de dix pieds de hauteur à un passage de porte cochère, pour que les carrosses y puissent passer.]

120. Si un voisin, par inadvertance, fouillait ou faisait fouiller en l'héritage de son voisin, et le dégradait en ôtant des matières solides et fermes, comme sables, glaises, terres franches, rocs, pierres et autres choses solides, sur lesquelles l'autre aurait pu bâtir; il doit faire de la maçonnerie capable de porter un bâtiment à l'endroit du lieu dégradé, et outre ce, être garant pendant trente ans de l'évènement de la dégradation. Ainsi jugé par arrêt du 21 mai 1649, en la troisième chambre des enquêtes, entre les sieurs Joly, Martin et la veuve Marchand, demandeurs, et les chartreux de Paris, intervenants; contre les sieurs Tirate et Saint-Amant, défendeurs, touchant les fouilles d'une carrière sous les héritages des demandeurs, situés entre la rue du faubourg St-Jacques et la rue d'Enfer.

121. [Il faut distinguer l'espèce d'héritage qui a donné lieu au jugement rendu dans l'arrêt du 21 mai 1649. Il s'agissait d'héritages situés dans les faubourgs de Paris, par conséquent propres à être bâtis; car s'il avait été question d'héritages en pleine campagne, le jugement en aurait été différent: celui qui aurait entrepris sur l'héritage d'autrui, aurait pu être condamné à restituer le prix des matériaux enlevés de l'héritage voisin, à faire des piliers aux endroits où il y aurait eu à craindre que la superficie de la terre ne s'enfonçât par les trop grandes excavations qu'on aurait fait: dans le premier cas même, ce jugement serait susceptible de modifications, sans quoi, un voisin qui aurait eu le malheur, par inadvertance, d'anticiper sur le terrain de ce voisin, courrait risque d'être ruiné, parce qu'il ne tiendrait qu'à ce voisin de dire qu'il veut bâtir en toute l'étendue de son terrain, quoiqu'il n'en eût pas réellement le dessein; ainsi ce jugement ne peut s'étendre à toutes sortes de circonstances (1).]

(1) Le propriétaire qui voudrait fouiller snr son propre fonds, dit M. Pardessus (nº 199), pour tirer de la pierre, de la marne, du sable ou tout autre matière semblable, ne pourrait ouvrir la terre au point extrême qui sépare sa propriété de celle du voisin, et continuer ainsi ses fouilles à pic; puisque le terrain de ce voisin, restant sans soutien, serait exposé à des éboulements. Les art. 21 et 50 de la loi du 21 avril 1810 sur les mines

122. Les créanciers du fonds de terre ont prétendu que leurs dus ne doivent pas être diminués, et que, quoiqu'il y eût sur le fonds des] bâtiments, ils n'étaient pas sujets à ventilation. La cour considérant l'intérêt de tous les créanciers privilégiés, a ordonné par son arrêt du 7 février 1693, que ventilation serait faite, tant du fonds de terre, que des bâtimens, et même de la charpenterie séparément.

123. [La ventilation d'un héritage est la distinction faite par des experts de la valeur d'un fonds de terre, d'avec la valeur des bâtiments construits sur ce même fonds de terre. La ventilation est ordonnée dans le cas où les créanciers sur le fonds de terre excèdent la valeur de ce fonds, lesquels, s'il étaient préférés, excluraient ceux qui auraient fourni et prêté leur argent pour la construction des bâtiments édifiés sur ce fonds de terre, ce qui ne serait pas juste; parce qu'on ne peut savoir quand un fonds est acquitté ou non; et les ouvriers courraient souvent risque de perdre les avances qu'ils sont obligés de faire dans leurs entreprises (1).]

prescrivent dans ce cas l'observation de règlements généraux ou locaux dont l'objet est de veiller à la conservation des propriétés voisines ou à celle des routes et chemins publics qui passeraient, soit dans le voisinage, soit sur la superficie des mines. Dans les lieux où il n'existerait point de règlements, les tribunaux ne pourraient donc se dispenser d'y suppléer, et de juger les contestations entre les deux propriétaires, par les principes d'équité et d'intérêt public sur lesquels ces règlements seraient eux-mêmes fondés; surtout ils appliqueraient la règle que chacun doit répondre du dommage qu'il a causé, mais qu'il n'y a pas lieu à réparer ce qui n'a été causé ni par malice ni par négligence ou imprudence.

Un arrêt de rejet du 29 novembre 1832 a jugé qu'alors même que l'éboulement de partie de terrain d'un fonds supérieur sur le fonds inférieur proviendrait de travaux opérés par le propriétaire supérieur, il n'y aurait pas lieu à des dommages contre celui-ci au profit de l'autre, si l'on ne pouvait reprocher aucune faute au défendeur, comme si l'éboulement provient d'un vice occulte du terrain, que le propriétaire supérieur ne pouvait connaître. D. 1832, 1, 98.

L'arrêt de la Cour de Douai, confirmé par la cour de cassation dans cette espèce, était ainsi conçu : — « Considérant qu'en faisant creuser, exhausser, aplanir son terrain, pour y former un chemin de son habitation, l'intimé n'a fait qu'user du droit que lui donnait son titre de propriété; que le glissement de terre arrivé sur le fonds inférieur ne peut être considéré dans la cause comme résultant d'une faute de la part du propriétaire supérieur, ainsi que le veut expressément l'art. 1382 C. civ..... »

(1) L'art. 2103 § 4 C. civ. attribue un privilège aux entrepreneurs et ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, pourvu qu'ils aient fait constater, par experts judiciairement nommés, l'état des lieux au moment de l'ouverture des travaux, et la réception des ouvrages dans les six mois de leur confection. Ce privilège se réduit à *la plus*

124. Cet article 187 de la coutume reçoit une limitation pour les lieux dans lesquels il est défendu de bâtir par les ordonnances, comme les anciennes limites de Paris; ce qui est remarquable en ce lieu, où quiconque a le sol, ne peut pas élever des bâtiments. Les rois Henri IV et Louis XIII ont fait plusieurs édits et ordonnances, portant défense de faire de nouveaux bâtiments hors les limites et autres lieux, portés par lesdites ordonnances, à peine de démolition des bâtiments et édifices, confiscation des matériaux, de l'héritage, et défenses aux maçons, charpentiers et autres artisans et ouvriers, d'entreprendre aucuns desdits bâtiments, faire aucun ouvrage sur iceux, ni y travailler, à peine de 1500 livres d'amende pour ceux qui les pourront payer, et du fouet pour ceux qui n'en auront pas le moyen. La déclaration du roi Louis XIV, en date du 28 avril 1672, porte que le recouvrement du dixième denier de la valeur des clôtures et des bâtiments faits dans les faubourgs de Paris, au-delà des bornes plantées en l'année 1638, et qu'il sera fait une nouvelle enceinte au dehors desdits faubourgs, et que les deniers provenant dudit dixième seront employés à la construction du nouveau Châtelet et autres édifices publics. Et l'arrêt du conseil d'Etat du Roi du 28 avril 1674, ordonne qu'il sera planté des bornes pour la nouvelle enceinte de la ville et faubourgs de Paris, avec défenses à toutes personnes de bâtir au-delà d'icelles, à peine de démolition des bâtiments, maisons et clôtures, confiscation des fonds et des matériaux, réunion desdits fonds au domaine de Sa Majesté, de trois mille livres d'amende contre chacun des contrevenants, et du fouet contre les entrepreneurs et ouvriers. Par le même arrêt il est fait défenses, sur les mêmes peines, de bâtir aucunes maisons, clôtures et édifices, depuis les Tuileries jusqu'à la Savonnerie et la maison de Barbe Gautier, laquelle regarde le cours de la Reine, et est la dernière à droite en sortant de la ville, proche le pont qui conduit au Roule; et il est ordonné qu'il sera posé trente-cinq bornes pour la nouvelle enceinte de la ville et faubourgs de Paris.

125. [Depuis l'arrêt du conseil du 28 avril 1674, cité ci-dessus par M. Desgodets, on n'a pas laissé que de bâtir au-delà des limites fixées par cet arrêt. Pour prévenir les inconvénients du trop grand accroissement de Paris, le roi Louis XV a donné, le 8 juillet 1724, une déclaration registrée au parlement le 4 août suivant, par laquelle le roi fixe l'étendue de la

value donnée à l'immeuble par le résultat des travaux. Ce privilège doit être inscrit (2110).

ville et des faubourgs de Paris; permet aux propriétaires des maisons et places situées dans l'intérieur de la ville, de les bâtir de telle manière qu'ils le jugeront à propos, en observant les règlements, avec défenses d'ouvrir aucunes rues nouvelles, pour quelque prétexte que ce soit, sous les exceptions y marquées; fait aussi défenses aux propriétaires des maisons et places situées dans les faubourgs, d'ouvrir aucunes rues, de bâtir aucunes maisons à porte cochère, autres que celles qui étaient existantes lors de la fixation de l'étendue desdits faubourgs, sans pouvoir en augmenter les bâtiments, si ce n'est des établis ou hangars pour les laboureurs ou artisans, permettant seulement auxdits propriétaires d'y bâtir de petites maisons à boutiques et petites portes, pourvu qu'elles ne soient élevées que d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée, à peine de 3000 livres d'amende contre les propriétaires, de démolition et confiscation des matériaux, et de réunion de la place au domaine du roi, et de 1000 livres contre les ouvriers, et déchus de leurs maîtrises, sans pouvoir y être rétablis par la suite.

126. Le 29 janvier 1726, le roi Louis XV a donné une autre déclaration en interprétation de la précédente, par laquelle il est défendu de faire bâtir dans les faubourgs de Paris aucuns édifices, que préalablement le plan n'ait été approuvé et ordonné par les officiers du bureau des finances, et par les prévôt des marchands et échevins de la ville, avec défenses en outre de détruire les portes cochères qui existaient lors de l'établissement des limites.

127. Par une troisième déclaration du 28 septembre 1728, le roi Louis XV a permis aux tanneurs de faire construire quels bâtiments ils jugeraient à propos pour leur commercè, en observant les anciens règlements, et aux conditions que les bâtiments qui auront face sur la rivière de Bièvre, dite des Gobelins, ne seraient élevés que de trente pieds depuis le rez-de-chaussée du terrain jusqu'à l'entablement, et que le grenier serait à claire-voie, et ne pourrait dans la suite être fermé de cloisons, murs de refend, ou autrement; et à la fin de cette déclaration le roi ordonne qu'il soit fait état des maisons servant en tannerie, pour qu'on n'en puisse augmenter le nombre.

128. Depuis ces déclarations, aucun propriétaire ne peut bâtir, dans les faubourgs de la ville de Paris, aucuns édifices où il n'y en avait point ci-devant, sans la permission du bureau des finances, et sans celle du bureau de la ville. Il faut avoir ces deux permissions. Pour cet effet, on fait dresser des plans et élévations, conformément à la déclaration du 8 juillet 1724, en ne donnant de hauteur à ces bâtiments qu'un étage carré au-

dessus de celui du rez-de-chaussée, avec un comble au-dessus, soit en mansarde ou autrement, que l'on présente ensuite aux susdits bureaux, qui accordent la permission de faire construire ces bâtiments, en ne donnant que 23 à 24 pieds de hauteur, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au-dessus de l'entablement, avec un comble en mansarde, dans lequel on peut pratiquer des logements (1)]

129. De tout temps les séparations terrières de différentes seigneuries ont été marquées par des bornes de pierre, plantées en terre aux angles que forment les lignes qui les environnent; et cela se pratique ainsi à l'égard des terres particulières, pour marquer les séparations des héritages entre les voisins dans les

(1) Nul ne peut construire sur la voie publique sans observer les règlements de police; et la démolition des constructions est ordonnée, aussi bien lorsqu'il y a contravention à ces règlements que lorsque la construction menace ruine. Loi du 24 août 1790. Loi des 19, 22 juillet 1791, art. 18. C. civ. 552. C. pénal 571. Davenne, *de la Voirie*, p. 184.

Il y a donc nécessité de faire connaître à la municipalité l'intention où l'on est de bâtir, afin que le maire puisse prescrire les dimensions des clôtures, les limites des échafaudages et du dépôt des matériaux, etc. C. pén. 471 § 4. Davenne, p. 60.

Les anciens règlements relatifs à la solidité et à la sûreté des bâtiments ont été confirmés par la loi des 19-22 juillet 1791 sur la police municipale. Rolland de Villargues, v° *Constructions*, n° 33.

Voici comment s'exprime à cet égard M. Frémy Ligneville, n° 684 et suiv.:

Dans les villes et le long des routes, on ne peut *construire*, *reconstruire* ou *réparer* aucun bâtiment sur la voie publique, qu'après avoir demandé et obtenu de l'autorité administrative la permission et l'alignement. Arr. du cons. 7 sept. 1755, 27 fév. 1765, 10 av. 1783; décr. 7 mars 1808; C. d'Ét. 20 nov. 1815, 1er sept. 1832; cass. 25 juill. et 7 août 1829; L. 10 mars 1819 (a).

La permission est nécessaire, alors même qu'il n'existerait pas de règlement de police prohibitif des travaux qu'on veut exécuter (cass. 1er fév. 1833), et soit qu'il s'agisse d'avancer ou de reculer un bâtiment sur la voie publique. Garnier, p. 132.

La demande doit être accompagnée d'un plan indicatif des travaux à faire, avec déclaration du nom des entrepreneurs et ouvriers que l'on emploiera et des noms des architectes chargés de les diriger. Décl. 10 av. 1783; jurisp. administ. Davenne, suppl. p. 209.

Ces règles ne sont plus applicables dès que la propriété n'est pas contiguë à la voie publique, et qu'on veut construire en arrière de l'alignement déjà fixé (C. d'Ét., 4 fév. 1824, 2 av. 1828), à moins qu'un arrêté du maire eût interdit toute construction dans le voisinage de la voie publique sans autorisation. Cass. 15 nov. 1833, D. 34, 1, 57.

(a) Cette loi relative à l'exploitation du salpêtre défend de démolir sans déclaration à la municipalité.

campagnes, et ces sortes de bornes sont si respectables, que la peine encourue pour la borne de l'héritage arrachée, ôtée, remuée ou changée de place, n'est point pécuniaire; mais elle est punie selon la qualité, condition et méchanceté du fait, et de ceux qui ont commis la faute, selon le droit civil (1).

150. [Les bornes qui séparent les terres des particuliers, le plus souvent ne sortent point de terre, ne sont point apparentes : on prend un morceau de pierre brute, faite en forme de borne, qu'on enterre sur le point de la séparation ; et afin qu'on ne croie pas que cette pierre se trouve en cet endroit par un effet du hasard, on a la précaution d'enterrer autour de cette borne d'autres moindres pierres, qu'on nomme témoins, servant à faire reconnaître que c'est réellement une borne. Dans les difficultés qui arrivent au sujet de la contenance des terres, les experts font faire des fouilles aux endroits où ils jugent qu'il pourrait y avoir des bornes; elles sont toujours plantées aux angles que forment les pièces de terre : lorsqu'elles se trouvent et sont reconnues pour bornes, la difficulté est levée (2).]

ART. 188.

CONTRE-MURS POUR ÉTABLES ET AUTRES.

Qui fait étables ou autres choses semblables contre un mur mitoyen, il doit faire contre-murs de huit pouces d'épaisseur, de hauteur jusqu'au rez-de-chaussée de la mangeoire (3).

151. Cet article 188 de la coutume de Paris, et les cinq au-

(1) L'art. 456 du Code pén. qualifie délit l'enlèvement frauduleux des bornes, le comblement des fossés, la destruction des clôtures, l'arrachis des haies vives ou sèches, pieds corniers et autres arbres plantés ou reconnus pour établir les limites entre héritages ; et punit le fait d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de 50 fr. au moins et au plus du quart des restitutions et dommages-intérêts.

(2) D'après l'art. 646 C. civ., tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Ce bornage se fait à frais communs.

Pour qu'il y ait lieu à bornage, il ne suffit pas qu'il y ait voisinage, il faut qu'il y ait contiguïté ; on ne pourrait actionner en bornage un voisin dont on serait séparé par un intermédiaire. Pardessus, n° 118.

Et cependant, il arrive souvent que, par l'effet d'anticipations successives, l'action en bornage intentée contre le propriétaire contigu doive s'étendre à son voisin immédiat, qui doit alors être appelé en cause.

(3) Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance, près d'un

tres suivants, et plusieurs autres du même titre 9, des servitudes et rapports de jurés, établissent des règles que l'on doit suivre, pour ne point causer de préjudice à ses voisins.

132. Par le nom de mur mitoyen, l'on entend un mur qui sépare deux héritages, lequel est commun, et appartient aux deux voisins conjointement; et lorsqu'il le faut rétablir ou reconstruire, ils contribuent chacun aux frais de son rétablissement (1).

133. Néanmoins il arrive quelquefois qu'un mur est mitoyen, quoiqu'il ait été construit, et qu'il soit entretenu aux frais et dépens de l'un des voisins seul, lorsque par servitude il est ainsi stipulé par un titre.

134. En l'un et l'autre de ces cas, lorsqu'un mur est mitoyen, et qu'il y a une étable adossée contre, cet article 188 de la coutume de Paris ordonne que celui à qui est l'étable doit faire un contre-mur de huit pouces d'épaisseur contre le mur mitoyen, jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée de la mangeoire. Quelques personnes ont entendu que le contre-mur ne doit être fait que sous la mangeoire, et seulement du côté du mur, contre lequel la mangeoire est adossée: mais cet article de la coutume ne fait pas cette distinction, et lorsqu'il est dit que celui qui fait étable contre un mur mitoyen doit faire contre-mur, ce contre-mur doit être fait toujours par le dedans de l'étable : la raison est que le contre-mur se fait pour conserver le pied du mur mitoyen, et empêcher qu'il ne soit dégradé ou pourri par le fumier de l'étable, lequel fumier y reste long-temps, l'usage ordinaire étant de ne pas curer les étables souvent. Ainsi si l'étable était environnée de murs mitoyens de tous les côtés, il devrait y avoir des contre-murs à tous ces murs mitoyens : et à bien considérer la chose, ce n'est pas le côté de la mangeoire de l'étable qui est plus exposé à la pourriture du fumier (2).

mur mitoyen ou non, celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau, y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. C. civ. 674.

(1) La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. C. civ. 655.

(2) Lepage (note 61) fait remarquer que la nécessité des contre-murs dans les étables existe légalement, alors même que le fumier en serait retiré tous les jours. Il suffit que du fumier existe continuellement dans l'étable, pour que les murs soient menacés.

Quant aux dimensions du contre-mur, dans les lieux où les usages ne

155. A l'égard de la hauteur de ces contre-murs, cet article 188 de la coutume marque à la hauteur du rez-de chaussée de la mangeoire; ce qui n'est pas bien clair, parce que si l'on entend le fond de la mangeoire pour son rez-de-chaussée, les mangeoires des étables sont ordinairement fort basses, et il n'y aurait presque point de contre-murs. Il y a apparence que, par le mot de rez-de-chaussée, l'on a entendu le bord du haut de la mangeoire, parce que, suivant l'usage ordinaire, ces sortes de contre-murs sont d'environ trois pieds de hauteur au-dessus de l'aire du rez-de-chaussée de l'étable; et ces contre-murs doivent avoir au moins deux pieds de profondeur en fondation plus bas que ladite aire, pour empêcher que l'humidité du fumier ne pourrisse la fondation du mur mitoyen (1).

156. [Il n'y a point d'usage sur la hauteur de ces contre-murs, ni sur la profondeur de leurs fondations : dans les étables, la coutume leur donne bien moins de hauteur, puisqu'elle les fixe à la hauteur des mangeoires : dans les écuries des villes, ces contre-murs y sont peu en usage ; et lorsqu'on y en met, on ne les élève que jusque sous le fond de la mangeoire; dans les autres cas, la hauteur de ces contre-murs dépend des entassements qu'on a dessein de faire contre un mur mitoyen; comme de fumier et autres choses qui pourraient lui nuire; ces contre-murs devant avoir autant de hauteur et d'étendue que ces monceaux. Il en est de même de la profondeur des fondations de ces contre-murs, auxquelles un pied de profondeur suffit, si l'étable, écurie, ou autre, est pavée à chaux et ciment, le pavé garantissant bien mieux la fondation du mur mitoyen, que la profondeur de la fondation du contre-mur (2).]

157. Quoique cet article 188 de la coutume ne marque que huit pouces pour l'épaisseur du contre-mur des étables, néanmoins on les doit faire plus épais, si cette épaisseur ne suffit pas par rapport à la quantité des matériaux dont ils seront construits (3).

sont pas constants, on prend pour règle de le faire capable d'empêcher les fumiers de pénétrer jusqu'au mur. En cas de désaccord, les experts fixent la manière dont le contre-mur sera construit, ce qui dépend de la nature des matériaux.

En général, il doit régner dans toute la longueur de l'étable. Lepage, t. 1, p. 159.

(1) Lepage est d'avis qu'en général et à défaut d'usage, l'épaisseur du contre-mur doit être de huit pouces; que sa hauteur soit celle de la mangeoire; et qu'il ait un pied de profondeur sous terre, si l'étable est pavée à chaux et à ciment, ou trois pieds dans le cas contraire. T. 1, p. 160.

(2) Voir la note qui précède.

(3) Même opinion, Lepage, p. 159; huit pouces suffisent quand on emploie de bons moellons et un bon mortier.

138. Les contre-murs des étables, et autres de cette nature, ne doivent point être incorporés avec les murs mitoyens, parce que si les contre-murs venaient par la suite à être endommagés par le fumier, on les pourrait refaire sans être obligé de rien démolir au mur, au lieu que s'ils étaient incorporés ensemble, en démolissant les contre-murs, on ferait des arrachements au mur mitoyen, qui y causeraient préjudice (1).

139. La coutume ne parle que des étables, auxquelles elle ordonne de faire des contre-murs; mais on doit présumer qu'elle a sous-entendu tous les autres lieux qui sont approchant de même espèce ; ainsi l'on doit aussi observer de faire des contre-murs aux écuries avec cette distinction, aux écuries de campagne et autres où l'on ne change pas souvent de litière, et où on la retrousse toute mouillée sous la mangeoire, si elle est adossée contre un mur mitoyen, on y doit faire un contre-mur par le dessous de la mangeoire jusqu'à la hauteur du fond seulement; et si le fumier restait dans toute l'étendue de l'écurie comme aux étables, il y faudrait faire des contre-murs au pourtour de tous les murs mitoyens, comme il est dit ci-dessus pour les étables. Mais si les écuries étaient tenues proprement, et que l'on ne mît sous la mangeoire que de la litière sèche et nouvelle, il ne serait pas nécessaire d'y faire des contre-murs, quoiqu'elle fût adossée contre un mur mitoyen, particulièrement si l'écurie était pavée (2).

140. A tous les endroits où l'on entasse du fumier contre un mur mitoyen, il y faut faire un contre-mur de huit pouces d'épaisseur au moins dans toute l'étendue de ce qui est occupé par le fumier, tant par la largeur que par la hauteur, et au moins de deux pieds de profondeur en fondation. Par sentence de la deuxième chambre des enquêtes du Palais, du 26 août 1650, Jean Decalogne a été condamné de réparer un mur où il avait mis du fumier sans y avoir un contre-mur (3).

141. On doit observer de faire des contre-murs aux bergeries dans tout le pourtour où il y a des murs mitoyens, comme il est dit ci-dessus pour les étables (4).

(1) Mais l'expérience a démontré que le mur est plus sûrement garanti quand le contre-mur lui est incorporé; aussi ne manque-t-on plus de lier le contre-mur avec le mur mitoyen. Lepage, p. 160.

(2) V. n° 134 et la note.

(3) Quoique l'art. 674 ne parle que du cas où l'on veut appuyer contre un mur des matières corrosives, on doit étendre cette disposition au cas où l'on voudrait appuyer des fumiers. Pardessus, n° 199.

(4) En effet, selon l'observation de M. Pardessus, quoique en principe il ne soit jamais permis d'ajouter aux prohibitions de la loi, on doit considérer

142. On doit pareillement faire des contre-murs contre les murs mitoyens dans tous les magasins où l'on met de la morue et autres salines de quelque nature que ce soit; et ces contre-murs doivent avoir au moins un pied d'épaisseur, et être de toute la largeur et hauteur de ce qui est occupé contre des murs mitoyens par le magasin, et de trois pieds de fondation plus bas que l'aire ou rez-de-chaussée d'icelui (1).

143. Il doit aussi y avoir des contre-murs aux trempis où l'on fait dessaler les morues et autres salines, comme il est dit ci-dessus pour les étables (2).

144. On ne doit pas faire tomber les eaux d'un toit, ou autrement, sur un mur mitoyen. Ainsi jugé par arrêt du 27 août 1639, qui a ordonné que l'égout d'un toit qui lâchait ses eaux sur l'épaisseur d'un mur mitoyen serait retiré; mais on peut y mettre un cheneau qui renvoie les eaux chez soi (3).

145. Lorsque l'on fait un aqueduc au long d'un mur mitoyen, pour faire y passer de l'eau, il y faut faire un contre-mur d'une épaisseur suffisante pour que l'eau ne puisse pénétrer jusqu'au mur mitoyen (4).

146. On ne doit point faire écouler les eaux en superficie au long d'un mur mitoyen, sans y faire un revers de pavé bien cimenté, ou une gargouille creusée dans une pierre de taille (5).

comme compris dans la généralité de ses expressions les cas qu'elle n'a pas déterminés, mais que l'identité ou l'analogie avec ceux qu'elle a prévus peuvent servir à décider, n° 199.

(1) L'art. 674 parle des amas de sel et matières corrosives, d'après l'observation faite à la note précédente, les magasins de morue salée et de toute autre espèce de salines exigent un contre-mur. Telle est aussi l'opinion de Lepage, qui veut que le contre-mur, fait en bons matériaux, ait un pied d'épaisseur avec une fondation de trois pieds, p. 161.

(2) V. la note précédente.

(3) Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. C. civ. 681.

La méthode la plus ordinaire, dit Lepage, est de border les toits avec des gouttières qui, par la pente qu'on leur donne, portent les eaux qu'elles reçoivent vers l'endroit où elles peuvent s'échapper, t. 1er, p. 209.

Il suit de là, bien que la loi ne le dise pas, que le toit et même les gouttières ne doivent point faire saillie sur la propriété voisine. Il faut laisser, pour la chute des eaux pluviales, un espace dont la largeur sera fixée par experts; il est ordinairement de trois pieds ou du double de l'avancement du toit. Toullier, t. 3, n° 537; Duranton, 45, n° 415; Pardessus, n° 212.

(4) En cas de difficulté sur les dimensions de ce contre-mur, des experts doivent se déterminer en ayant égard à la qualité des matériaux, à la nature, l'abondance et la rapidité des eaux. Lepage, t. 1er, p. 162.

(5) Même opinion, Lepage, p. 162.

147. Il doit y avoir de petits rebords aux pierres à laver que l'on adosse contre les murs mitoyens pour empêcher les eaux de les dégrader (1).

148. Pour conserver les murs mitoyens aux endroits où il passe des carrosses, charrettes et autres harnais, on doit mettre des bornes au-devant du parement de ces murs de distance à autre, pour empêcher que les essieux ne touchent lesdits murs (2).

149. On doit aussi mettre des barrières de charpenterie ou des banquettes de pierre de taille, un peu distantes des murs mitoyens, dans le fond des remises de carrosses et hangars ou charreteries, pour garantir les murs mitoyens du choc du reculement des roues et harnais (3).

150. Tout ce qui est dit ci-dessus pour la conservation des murs mitoyens se doit observer à l'égard des pans de bois et cloisons mitoyennes, et aussi avec beaucoup plus de raison pour les murs et pans de bois qui appartiennent à son voisin seul; mais on n'est pas tenu d'observer toutes ces choses pour les murs, cloisons et pans de bois qui appartiendront à soi seul, quoiqu'ils séparassent son héritage de l'héritage de son voisin; néanmoins il est de la prudence de le faire, tant pour la conservation de ces édifices que pour ne pas s'exposer à faire de fréquentes réparations, et pour n'être pas obligé contre son gré à la réfection d'un mur, lorsqu'il plaira à son voisin de se le rendre mitoyen, suivant l'art. 194 de la coutume. (V. n. 275 et suiv.)

ART. 189.

CONTRE-MURS POUR CHEMINÉES ET ATRES.

Qui veut faire cheminées et âtres contre un mur mitoyen doit faire contre-mur de tuilots et autres choses suffisantes, de demi-pied d'épaisseur (4).

151. La coutume, par cet art. 189, ordonne de faire des contre-murs ou contre-cœurs aux cheminées qui sont adossées

(1) Lepage, ibid.

(2) Lepage fait remarquer que si le passage est trop étroit pour y placer des bornes, on doit garantir le mur mitoyen par des bandes de fer appliquées à la hauteur des essieux. Ibid.

(3) Lepage, ibid.

(4) V. L'art. 674 C. civ., cité p. 53 ci-dessus.

contre des murs mitoyens, pour empêcher que les murs ne soient endommagés par la chaleur et l'activité du feu. Ces contre-murs doivent être faits avec des tuilots ou de la brique, lesquels étant de terre cuite, résistent plus longtemps au feu que toute autre matière, et ils ne doivent point être incorporés avec les murs mitoyens, pour qu'on les puisse refaire lorsqu'ils sont usés, sans dégrader ni faire aucuns arrachements au mur.

152. Les six pouces d'épaisseur que la coutume ordonne pour les contre-murs de cheminées sont entendus être à leur naissance au-dessus de l'âtre, venant à rien par le haut, à la hauteur de la plate-bande du manteau, dans laquelle hauteur ils doivent être de tuilots ou de briques sur toute la largeur entre les jambages; ainsi, aux grandes cheminées où l'on fait beaucoup de feu comme aux cuisines, la plate-bande de leurs manteaux ou hottes étant plus élevée au-dessus de l'âtre qu'aux cheminées ordinaires, leur contre-cœur s'élèvera à proportion (1).

153. Depuis la rédaction de la coutume, il s'est introduit l'usage de mettre des plaques de fer fondu aux contre-cœurs des cheminées qui conservent beaucoup mieux les murs mitoyens que les contre-cœurs de tuilots; c'est pourquoi, lorsque l'on met ainsi des plaques de fer aux contre-cœurs, il suffit qu'il y ait un pouce de distance entre le bas du derrière de la plaque et le mur aux cheminées ordinaires, et deux pouces aux cheminées de cuisine et autres cheminées où l'on fait de grands feux; et cette distance se peut remplir avec du plâtre et du poussier mêlés ensemble.

154. [L'usage n'est point de mettre ni un ni deux pouces de distance entre les contre-cœurs de fonte et les murs mitoyens: l'on pose les contre-cœurs de fonte contre les murs, ou peu s'en faut, et l'on coule du plâtre entre les plaques et le mur pour qu'il n'y ait point de vide, et l'on n'a jamais reconnu que les murs aient été endommagés par la chaleur du feu, au derrière de tels contre-cœurs (2).]

155. Il n'est pas permis de renfoncer les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, ni faire aucun autre enfoncement, ni en altérer l'épaisseur en quelque manière et pour quelque

(1) Suivant Lepage, le contre-cœur doit avoir six pouces d'épaisseur, former le fond de la cheminée dans toute sa largeur jusqu'à la hauteur du manteau. Le contre-mur arrive à cette hauteur, en perdant insensiblement de son épaisseur, de manière qu'il cesse d'exister, sans que la retraite soit marquée. T. 1, p. 146. C'est la traduction de ces mots employés par Desgodets : *Venant à rien par le haut....*

(2) Lepage semble adopter cette opinion, ibid.

cause que ce soit, tant en bâtissant le mur qu'après la construction; et celui qui aurait enfoncé des tuyaux de cheminées, ou fait quelque autre enfoncement dans le mur à lui seul appartenant, séparant sans moyen son héritage de l'héritage de son voisin, serait obligé de les ôter et refaire le mur en cet endroit, lorsque, par la suite du temps, le voisin voudrait se rendre ce mur mitoyen, suivant l'art. 194 de la coutume de Paris, en faisant le remboursement au propriétaire du mur (1).

156. [Dans la coutume de Paris, nul propriétaire ne peut et n'a droit de pouvoir enfoncer des tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens, cette coutume n'autorisant point les propriétaires à le faire. Une chose commune, ou qui doit être regardée comme telle, vu la faculté au voisin de la rendre commune, doit rester en son entier, et il n'est permis à aucun des propriétaires de l'altérer : mais ils le peuvent faire avec le consentement de leurs voisins ou avec titres, la loi ne défendant ces encastrements que pour la conservation du droit des voisins. Dans les lieux où ces enfoncements de tuyaux sont en usage dans les murs mitoyens, les coutumes de ces lieux les autorisent, et il n'est pas besoin du consentement des voisins, il ne faut qu'observer les règles prescrites par ces coutumes (2).

157. Suivant la coutume de Paris, aucun des propriétaires n'a plus de droit que l'autre dans le mur mitoyen; il n'est point fait distinction de celui qui bâtit le premier d'avec celui qui bâtit en second; ils jouissent des mêmes privilèges et des mêmes avantages; ce qui n'est pas dans les autres coutumes, qui permettent d'enclaver les tuyaux de cheminées dans les murs mitoyens.

158. La coutume d'Auxerre, art. 191, dit : « En mur mitoyen, » le premier qui assied ses cheminées ne peut être contraint par » l'autre, les ôter ne reculer, pourvu que ce premier assiégeant » laisse la moitié du mur, et une chantille pour contre-feu de « son côté. »

(1) Lepage adopte cette opinion qu'il motive en ces termes : « Le mur de séparation étant une cause prochaine de la mitoyenneté, qui en est l'effet direct, le propriétaire de ce mur a dû prévoir le cas où le voisin voudrait rendre le mur commun ; il s'est donc exposé volontairement à sortir ses cheminées hors du mur, quand la mitoyenneté sera réclamée. » P. 150, note 56.

Mais M. Pardessus la conteste : « Le voisin, dit-il, n'ayant acquis la mitoyenneté du mur que dans l'état où il se trouvait, ne peut contraindre celui de qui il l'a acquise à détruire la cheminée. » N. 172. Nous croyons ce dernier avis plus exact.

(2) Même opinion Lepage, p. 149. Pardessus, n. 172.

159. Dans l'art. 212 de la même coutume, il est dit : « En » mur mitoyen, chacune des parties peut percer tout outre ledit » mur pour mettre et asseoir ses poutres, solives ou autres bois, » en rebouchant incontinent sa rupture et pertuis qu'il aurait » fait audit mur, sauf que dedans la muraille de la cheminée » on ne pourra ancrer bois. »

160. Par ces articles de la coutume d'Auxerre, l'on voit que le premier qui bâtit un mur mitoyen a beaucoup d'avantage sur celui qui bâtit en second contre ce mur mitoyen. Cette coutume permettant au premier d'enclaver ses cheminées jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, et défendant au second de mettre aucun bois dans le mur mitoyen à l'entrée des cheminées de la maison du premier qui a bâti, en sorte que ce second est dans la nécessité de placer ses poutres où il peut, joint au désavantage qu'il a de ne pouvoir enfoncer les cheminées de sa maison dans ce mur mitoyen aux endroits où le premier a les siennes, il faut absolument qu'il les adosse contre le mur mitoyen en d'autres endroits; ce qui n'est pas juste en chose commune, personne ne devant avoir plus de droit que l'autre, comme il a été dit ci-dessus. Ces coutumes qui autorisent ces encastrements de tuyaux ne regardent point ces murs comme une chose commune, ils les regardent dans leur état actuel, qui est d'appartenir à un seul, celui qui bâtit le premier faisant construire pour l'ordinaire ces murs à ses dépens, et qui même souvent restent longtemps en cet état : apparemment que c'est pour dédommager ces propriétaires de leurs avances, que ces coutumes leur accordent ces prérogatives (1).

161. Dans la coutume de Paris, quand bien même un propriétaire ferait construire à ses dépens un mur sur son terrain, qui joindrait sans moyen l'héritage d'autrui, il doit toujours considérer ce mur, quoiqu'il lui appartienne, comme mitoyen. L'art. 194 de la coutume de Paris permettant au voisin de se le rendre mitoyen, quand bon lui semblera, en remboursant le propriétaire du mur de la moitié de sa valeur : par conséquent le premier qui bâtit, s'il faisait quelques enclaves dans le mur mitoyen ou qui peut le devenir, courrait les risques d'être obligé de les supprimer lorsque son voisin viendrait à bâtir (2).

(1) Cette diversité de dispositions n'existe plus depuis le C. civ., qui défend de pratiquer dans le mur mitoyen aucun enfoncement sans le consentement du voisin. Art. 662. Lepage et Pardessus, ibid.

Du reste Lepage qualifie les encastrements de cheminées de *constructions monstrueuses*. P. 150.

(2) V. la note sur le nº 155.

162. L'on ne pourrait contraindre un voisin de retirer ses tuyaux de cheminées, quoiqu'ils fussent encastrés dans un mur mitoyen, dans le cas où plusieurs maisons auraient appartenu à un même père de famille, et qu'il en aurait été fait partage entre ses cohéritiers : lorsque ces maisons appartenaient au même, il pouvait y faire ce que bon lui semblait, et aucuns des murs séparant ces maisons n'étaient réputés mitoyens; ils ne le sont devenus que par le partage : s'il se trouvait dans ces murs des tuyaux de cheminées encastrés, l'héritier voisin ne pourrait contraindre l'autre cohéritier de les retirer; mais il faudrait qu'il en fût fait mention dans le partage, sans quoi on n'y aurait aucun égard (1).

163. On ne pourrait même, dans le cas d'une nouvelle reconstruction, exiger de cet héritier qu'il retirât ses tuyaux de cheminées hors le mur devenu mitoyen, s'il ne voulait; autrement ce serait détruire le partage et lui faire perdre un avantage qui lui est donné par ce partage, étant certain qu'une chambre est bien plus belle et plus grande, lorsqu'il n'y a point de tuyau de cheminée en saillie sur les murs de cette chambre.]

164. Il est à propos de ne pas mettre des moellons de pierre à chaux ou à plâtre, ni plâtre au droit des contre-cœurs des cheminées, dans la construction des murs mitoyens, parce que l'épaisseur des contre-cœurs ni les plaques de fer n'empêcheraient pas cette sorte de construction des murs de se déchaîner, ce qui en causerait la ruine.

165. [Il est défendu aux maçons, par leur règlements, d'employer à Paris du moellon de plâtre dans la construction des bâtiments ; mais lorsqu'un mur, contre lequel sont adossées des cheminées, est maçonné en plâtre, on n'en change point la construction à l'endroit des contre-cœurs des cheminées ; et lorsqu'il y a des plaques de fonte assez grandes pour recevoir l'impression du feu, les murs au derrière de ces plaques, quoique construits en plâtre et même quelquefois avec platras, n'en sont point endommagés ; presque tous les murs en élévation à Paris sont maçonnés en plâtre, et on n'a point encore remarqué que ces murs soient endommagés par le feu derrière les contre-cœurs de fonte.]

166. L'on doit mettre des châssis ou faux manteaux de fer

(1) Il ne serait pas nécessaire aujourd'hui que le partage fît mention de ces dispositions. Il suffirait de prouver la destination du père de famille, aux termes des art. 692 et 693 C. civ., c'est-à-dire, ce double fait : que les maisons, actuellement divisées, ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état où elles sont.

aux cheminées ordinaires au-dessus des jambages, pour en supporter la plate-bande et la gorge ou tablette, à cause de la proximité du feu; et à l'égard des grandes cheminées des cuisines, on y peut faire des plates-bandes et corbeaux qui portent la hotte avec des pièces de bois en charpenterie, recouverts de plâtre de tous les côtés, parce qu'étant beaucoup élevés et éloignés du feu, il n'y a point de danger; et l'on doit observer que leurs corbeaux, tant de fer que de bois, ne passent point plus avant dans le mur mitoyen que la moitié de son épaisseur (1).

167. [Si les corbeaux des cheminées des cuisines sont de bois, il est à propos qu'ils n'entrent point dans le mur mitoyen que jusqu'à la moitié de son épaisseur, vu qu'il peut y avoir des cheminées de l'autre côté; mais s'ils sont de fer, on les peut faire porter dans le mur mitoyen si avant qu'on le juge à propos, n'y ayant point de danger pour le feu (2).]

168. Par un règlement de police du 21 janvier 1672, il est défendu d'adosser des cheminées ou leurs tuyaux contre des cloisons ou pans de bois de charpenterie, mitoyens ou autres, pour quelque raison et en quelque manière que ce soit, tant par le derrière que par les côtés, quand même on y ferait un contre-mur de six à huit pouces d'épaisseur (3).

169. Mais on pourrait faire lesdites cheminées et leurs tuyaux vis-à-vis des cloisons de charpenterie et pans de bois, en laissant six pouces de vide entre lesdits contre-murs et lesdites cloisons et pans de bois, tant par le derrière que par les côtés, formant un isolement tout autour; ce que l'on nomme le tour du chat; et les contre-murs ne doivent point être moins de six pouces d'épaisseur aux cheminées ordinaires, et de neuf pouces aux grandes cheminées de cuisine par le derrière. Et à l'égard des côtés, il suffit que la languette soit de trois pouces d'épaisseur, si elle est de plâtre pigeonné, ou de quatre pouces, si elle est de brique; mais il faut observer que l'isolement soit ouvert par les deux bouts et par le devant entre la côtière et le pan de bois; et cela dans toute la hauteur des manteaux, tuyaux et souches de cheminées.

170. [Lorsqu'on veut apposer des cheminées où il y a un

(1) Lepage fait observer que le châssis du manteau de cheminée est ordinairement en fer; et qu'il n'est pas permis de le faire en bois, p. 151. Telle est en effet la règle posée par une ordonnance de police du 1er sept. 1789, renouvelée le 10 nov. 1781, et dont le texte est rapporté plus bas.

(2) V. la note précédente.

(3) Ce règlement à été renouvelé le 10 novembre 1781 et récemment encore en janvier 1808.

pan de bois, l'on coupe le pan de bois dans la hauteur de l'étage où l'on veut placer la cheminée, et à la place on y construit un mur de moellon ou de briques, et au-dessus dans l'élévation du tuyau de cheminée on met une charge de plâtre de cinq pouces d'épaisseur sur le pan de bois, et on a soin que le mur dont on a parlé soit plus large que le manteau de la cheminée de cinq à six pouces de chaque côté; et lorsqu'on veut mettre un tuyau de cheminée à côté d'un pan de bois, on laisse un petit isolement entre le pan de bois et la languette de côtière de la cheminée. On pourrait observer un semblable isolement entre la languette du dossier d'un tuyau de cheminée et le pan de bois de derrière, et observer une charge de plâtre de cinq pouces au droit des sablières; ce qui entretiendrait cette languette de dossier. Malgré ces précautions, il ne faut se servir de ces sortes de cheminée que lorsqu'on ne peut pas faire autrement, le feu ne se trouvant point assez éloigné des bois pour qu'il n'y ait point d'incendie à craindre, surtout lorsque le feu se prend à la suie d'une cheminée (1).]

171. Par le même règlement de police du 21 janvier 1672, il est défendu de faire passer des poutres, pannes, festages, solives et autres pièces de bois en dedans des tuyaux de cheminées, quelque recouvrement que l'on y puisse faire, et lorsque l'on fait passer des tuyaux de cheminée contre ces sortes de pièces de bois, il doit y avoir au moins six pouces de recouvrement de plâtre pur sans platras, entre le passage du tuyau en-dedans et la pièce de bois; et ce recouvrement doit être soutenu par des chevilles de fer de six à sept pouces de long attachées dans la pièce de bois. A l'égard des pannes et festages, liens et autres pièces de bois des combles, qui portent dans les murs à côté desquels il passe des tuyaux de cheminées, il est à propos de faire un isolement au moins de quatre pouces de largeur, entre le dehors de la côtière des tuyaux et la pièce de bois, cet isolement doit rester ouvert par le devant, pour que l'on puisse voir la pièce tout autour.

172. [Il n'y a pas plus à craindre pour les pannes, festages, liens et autres bois des combles, que pour les bois des planchers; au contraire, ils sont plus éloignés du feu; ainsi il suffit, et l'usage est, surtout lorsqu'on a peu de place pour ranger les

(1) Il serait plus sûr, selon Lepage, de couper le pan de bois dans toute sa hauteur jusqu'à la couverture, à partir de l'étage où se trouve le contre-cœur de la cheminée; le vide est rempli en maçonnerie, et alors, en faisant un contre-cœur, on peut sans danger adosser la cheminée au pan de bois qui, dans cette partie, devient un véritable mur, p. 152.

tuyaux de cheminées, de mettre sur ces bois cinq à six pouces de charge, comme sur les solives d'enchevêtrures des planchers à l'endroit des passages des tuyaux de cheminées. L'on convient que s'il était possible d'observer des isolements entre tous les bois et les tuyaux de cheminées, il y aurait beaucoup plus de sûreté contre les incendies; mais cela n'est point praticable, surtout à Paris, où le terrain est précieux, et pour l'ordinaire peu étendu.]

173. Le même règlement de police défend de poser et faire poser les âtres des cheminées sur les poutres et solives des planchers et autres pièces de bois, quelque exhaussement et épaisseur qu'il y ait entre le carreau de l'âtre et les pièces de bois au-dessous, et ordonne de faire des enchevêtrures sous les âtres, au moins de quatre pieds d'ouverture aux cheminées ordinaires, et d'un pouce de chaque côté plus larges que le dedans des jambages aux grandes cheminées, sur trois pieds de distance, entre l'enchevêtrure et le mur contre lequel la cheminée est adossée : ce que l'on nomme la trémie de la cheminée; et s'il y a des tuyaux d'autres cheminées passant par le derrière, ces trois pieds d'âtre sont à compter du dedans de la languette qui reçoit le contre-cœur.

174. [Lorsqu'il se trouve des solives des planchers sous les âtres de cheminées, ce qui arrive quelquefois dans les anciens bâtiments, pour ne point couper ces solives, on fait dessus un aire de plâtre bien plein avec carreau par-dessus, et on laisse un isolement de trois pouces entre le carreau et une plaque de fonte qui soit forte, qui forme l'âtre de la cheminée et reçoit le feu; et pour lors il n'y a rien à craindre pour le feu.]

175. La largeur du dedans œuvre des tuyaux des cheminées doit être au moins de trois pieds, et leur épaisseur ou passage aussi dans œuvre de dix pouces, suivant le même règlement de police, et toute l'enchevêtrure doit avoir quatre pieds de longueur sur seize pouces au moins de largeur de vide entre le mur et le chevêtre, afin qu'il y ait six pouces d'épaisseur de charge sur tous les bois, tant par les côtés que par le devant du tuyau : ce qui se doit entendre pour les tuyaux faits en plâtre; car pour ceux qui seront de brique, leur enchâssure devrait être un pouce plus grande, tant par le devant que par chacun des côtés.

176. [L'on ne conçoit pas trop pourquoi la largeur des tuyaux de cheminées a été fixée à trois pieds justes, et de manière que si un maçon leur donnait moins de largeur, il serait mis à l'amende : cette largeur ne peut avoir d'autre principe que la facilité de monter dans un tuyau large, pour en pouvoir ôter

plus facilement la suie; mais il est certain qu'on monterait aussi aisément, et même plus, dans un tuyau de deux pieds un quart et de deux pieds et demi que dans un tuyau de trois pieds: l'on a même observé que les cheminées fument beaucoup plus depuis cet agrandissement des tuyaux qu'avant.]

177. Par le même règlement de police, toutes les languettes, tant des tuyaux et souches, que des manteaux et gorges, ou tablettes de cheminées en plâtre, doivent être pigeonnées de plâtre pur, et avoir au moins trois pouces d'épaisseur avec leurs enduits du dedans et du dehors. Il est à propos de pigeonner les languettes rampantes, ainsi que celles qui sont à plomb, en couchant le pigeon sur le rampant des planches qui leur servent de guide; et l'on doit observer de mettre des fentons de fer de distance d'environ quinze pouces de l'un à l'autre sur la hauteur, tant par les faces que par les côtés, pour lier les languettes ensemble et avec le mur contre lequel les tuyaux sont adossés. C'est un cas amendable, et sujet à être condamné de démolir, que de mettre des lattes ou fentons de bois dans les languettes de cheminées (1).

(1) Voici en résumé les réglemens encore en vigueur *pour Paris*, sur cette matière importante:

1° L'ordonnance du Chatelet du 26 janvier 1672 est ainsi conçue:

Art. 1er. Il sera fait des enchevétrures au-dessous de tous âtres de foyers de cheminées, de quelque grandeur que puissent être les cheminées et les maisons.

Art. 2. Il sera laissé quatre pieds d'ouverture au moins et trois pieds de profondeur depuis le mur jusqu'au chevétre qui portera les solives.

Art. 3. Il y aura six pouces de recouvrement de toutes parts, tant auxdits chevêtres qu'aux solives d'enchevêtrure, et, pour soutenir ledit recouvrement, les chevêtres et solives d'enchevêtrures seront garnis suffisamment de chevilles de fer de six à sept pouces de longueur et de clous de bateaux; en sorte qu'après le recouvrement il puisse rester pour les tuyaux de cheminées au moins trois pieds d'ouverture dans œuvre, et neuf à dix pouces de largeur aux tuyaux, aussi dans œuvre.

Art. 4. Seront faites pareilles enchevêtrures dans tous les étages, à l'endroit des tuyaux de cheminées de quatre pieds d'ouverture, à la réserve néanmoins de la profondeur, qui ne sera que de seize pouces seulement depuis le mur jusqu'au chevêtre, et lequel chevêtre sera recouvert de plâtre de cinq à six pouces, en sorte qu'il se trouve toujours neuf à dix pouces audit tuyau.

Art. 5. Les languettes des cheminées qui seront faites en plâtre auront deux pouces et demi d'épaisseur au moins en toute leur élévation.

Art. 6. En tous bâtiments neufs seront laissés des moellons sortant du mur pour faire liaison des jambages des cheminées; et où ils ne pourraient être laissés, seront employés des clous de fer hachés à chaud, de longueur au moins de neuf pouces, et ne seront pour ce employes, tant auxdits bâti-

178. Aux maisons basses, on ne peut pas obliger les propriétaires d'en élever les souches de cheminées plus haut de trois pieds au-dessus du faîte de leur comble, quand même elles serviraient à un four ou à une forge. Ainsi jugé par arrêt du 29 mars 1610.

ments neufs qu'aux rétablissements, aucunes chevilles ou fentons en bois.

2° L'art. 6 de l'ordonnance de police du 1er septembre 1779, renouvelée le 10 novembre 1781, porte : « Faisons défenses à tous propriétaires, architectes, entrepreneurs, maîtres maçons, charpentiers et autres ouvriers, de construire ou faire construire à l'avenir aucuns manteaux de cheminées en bois, ni aucuns tuyaux de cheminées adossés contre des cloisons de charpenterie, de poser des âtres de cheminées sur les solives des planchers, et de placer aucune pièce de bois dans les tuyaux de cheminées, lesquels ils construiront de manière que les enchevêtrures et les solives soient à la distance de trois pieds des gros murs. Les tuyaux de cheminées auront toujours dix pouces de largeur et deux pieds et demi de longueur, ou du moins deux pieds un quart dans les petites pièces, à moins qu'il ne soit question de réparer d'anciens bâtiments ; auquel cas on pourra ne donner que deux pieds de longueur aux tuyaux de cheminée lorsqu'on y sera nécessité, pour éviter de jeter les propriétaires dans la reconstruction des planchers, et ce non compris les six pouces de plâtre qui seront contre lesdits bois de chaque côté; le tout revenant à trois pieds un pouce d'ouverture pour les nouveaux bâtiments, et à deux pieds dix pouces pour les anciens, au moins, et en cas de nécessité, entre lesdits bois, dont le recouvrement de plâtre, tant sur les solives, chevrettes et autres bois, sera de six pouces, en sorte qu'il n'en puisse arriver aucun incendie.»

3° M. Davesne, dans son supplément, p. 194, donne les règles suivantes comme étant adoptées par la jurisprudence de la préfecture de la Seine :

Les âtres de cheminées seront garnies de barres de trémies, de chevêtres et de rappointis; les jambages ainsi que les tuyaux de cheminée seront écartés de toute espèce de bois de seize centimètres au moins mesurés dans œuvre ; les portées des solives d'enchevêtrures, au-dessus des tuyaux rampants de cheminée pratiqués dans l'épaisseur des murs, seront éloignées de ces tuyaux de cinquante centimètres au moins, pris perpendiculairement sur le rampant, et le poids des portées sera renvoyé sur le plein du mur, soit par un arc en briques posées à plat et pratiqué tant dans la languette de face que dans la languette de dossier, soit par d'autres moyens équivalents.

Les languettes des tuyaux de cheminée, dans l'épaisseur des murs, ne pourront pas être construites en plâtre (Desgodets, p. 110, 112); les languettes en plâtre des tuyaux de cheminée adossés aux murs seront pigeonnées à la main et non cintrées sur planche, et elles auront au moins huit centimètres d'épaisseur, y compris leurs enduits; les languettes en briques auront au moins huit centimètres d'épaisseur, et seront enduites dans l'intérieur et au moins jointoyées à l'extérieur; les languettes de face des tuyaux de cheminée refouillés et pratiqués dans l'épaisseur des murs en pierre de taille auront chacune au moins onze centimètres d'épaisseur.

179. Néanmoins si l'on faisait une cuisine, fournil ou forge, au rez-de-chaussée dans une cour commune, ou adossé à un mur de la hauteur de clôture ordinaire, il est à propos d'en élever la souche de la cheminée six pieds plus haut que le faîte de cet édifice et de la reculer au moins de six pieds des fenêtres des maisons voisines (1).

180. Lorsque l'on adosse un potager ou un réchaud de cuisine ou office à un mur mitoyen, il n'est pas nécessaire d'y faire contre-mur; mais si le potager était adossé contre une cloison ou pan de bois de charpenterie, on y doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur, de la hauteur du potager, au droit des arcades qui reçoivent la cendre qui tombe des réchauds, parce que la cendre pourrait échauffer et embraser les bois des cloisons : il est nécessaire aussi que les cloisons ou pans de bois soient recouverts de plâtre, de l'épaisseur ordinaire des recouvrements, environ deux pieds de hauteur au-dessus du carreau du potager.

181. [L'on ne s'en tient pas à un simple enduit au-dessus d'un fourneau, lorsqu'il est adossé contre un pan de bois; l'activité du feu de charbon qui est dans le fourneau est plus à craindre que la cendre qui tombe, dont le feu est amorti : c'est pourquoi l'on fait un contre-mur d'un rang de briques d'épais-

Les languettes montantes et rampantes de tous les tuyaux et cheminées, soit en plâtre, soit en briques, adossées à des murs, seront liaisonnées avec ces murs au moyen de tranchées refouillées et de harpes.

Il est défendu de pratiquer des tuyaux de cheminée dans l'épaisseur des murs ayant face sur la voie publique; l'adossement d'un tuyau de cheminée à un mur en maçonnerie ayant face sur la voie publique pourra être permis à la condition de n'élever sur ce mur ni souche, ni tuyau en maçonnerie hors du comble. Les tuyaux seront dévoyés contre les murs de refend ou les murs mitoyens.

Les murs servant de dossier à des tuyaux de cheminée sortant du comble seront montés en talus sur les côtés dans toute la hauteur des tuyaux, et ces murs, à leur sommité, excéderont de trente-deux centimètres au moins, en largeur, les languettes costières des tuyaux. Les tuyaux non adossés seront retenus par des fers.

La longueur des tuyaux de cheminées à usage ordinaire, et construites selon les formes usitées jusqu'à ce jour, sera de cinquante-cinq centimètres au moins si ces tuyaux sont perpendiculaires, et de soixante centimètres au moins s'ils sont rampants.

La profondeur sera toujours de vingt-cinq centimètres, le tout mesuré dans œuvre (V. Frémy-Ligneville, n° 376 et suiv.).

Les âtres relevés, non construits sur trémie, sont prohibés.

(1) Lepage fait remarquer que cette surélévation de six pieds ne doit pas toujours être exigée, lorsqu'il y a possibilité d'éviter l'incommodité de la fumée par d'autres ouvrages. (P. 154, note 57.)

seur, et deux pieds de hauteur au-dessus du fourneau, lorsqu'il est contre un pan de bois (1).]

182. Les maîtres maçons et autres artisans sont garants des incendies qui arriveront par la mauvaise construction de leurs ouvrages, pendant les dix premières années après la construction.

183. [Les maçons et autres artisans ne sont garants que pendant dix ans des incendies qui arriveraient par la mauvaise construction de leurs ouvrages, si ces défauts de construction ne provenaient et n'étaient causés que par le laps de temps : par exemple, si un mur venait à se crevasser après dix années, ou si un tuyau de cheminée, ou une charge de plâtre de six pouces sur des bois, venait à tomber après dix années, il est certain que les maçons ne seraient pas garants des incendies qui arriveraient par ces vices de construction. Mais si un maçon avait construit un manteau de cheminée avec âtre au-dessus de quelques bois ou solives; s'il avait adossé immédiatement un tuyau de cheminée contre un pan de bois; s'il avait laissé passer quelque bois dans le milieu d'un tuyau de cheminée, ou qu'il eût commis quelques fautes de cette nature, je pense que le temps ne le déchargerait pas de la garantie de l'incendie, y eût-il trente ans que ces ouvrages fussent faits, parce que le sujet de l'incendie existait dès l'instant de la construction de ses ouvrages (2).]

184. Celui qui a causé l'incendie par sa négligence ou par accident est tenu au dédommagement de ce qui a été brûlé et démoli par l'incendie, et à faire rétablir l'édifice de la même qualité qu'il était (3).

(1) Faut-il laisser un espace vide entre le mur et le contre-mur? En général, cela n'est pas exigé pour les fourneaux des maisons particulières ; mais on serait en droit de le prescrire, s'il s'agissait du fourneau d'un restaurateur ou de toute autre cuisine où le feu est considérable et toujours allumé. Lepage, t. I, p. 156.

(2) Cette distinction se résume en ceci : La construction est-elle conforme aux règlements, l'architecte répond pendant dix ans de l'incendie causé par défaut de solidité : c'est sa responsabilité générale, aux termes de l'art. 1792 C. civ. Au contraire, l'incendie est-il occasionné par ce fait que l'architecte ne s'est pas conformé aux règlements, dans ce cas il a commis un quasi-délit, et il en répond pendant trente ans, aux termes des lois générales. Lepage, p. 154.

(3) V. la note précédente.

ART. 190.

CONCERNANT LES CONTRE-MURS POUR FORGES, FOURS ET FOURNEAUX.

Qui veut faire forge, four ou fourneau contre un mur mitoyen doit laisser demi-pied de vide et intervalle entre deux du mur du four ou forge, et doit être ledit mur d'un pied d'épaisseur (1).

185. L'on doit entendre que le mur du four ou forge doit être d'un pied d'épaisseur, et qu'il y ait six pouces de vide, et doit être visible dans toute la largeur et hauteur du four ou forge, et non bouché par les bouts, pour empêcher, par le moyen de l'air passant entre les deux murs, que le mur mitoyen ne souffre de la chaleur et n'en soit endommagé.

186. L'on doit observer un vide de six pouces aux fours et fourneaux des pâtissiers, boulangers, affineurs, teinturiers et autres semblables qui font continuellement du feu.

187. [Ce vide de six pouces entre le mur mitoyen et les fours des pâtissiers, boulangers, etc., ordonné par cet article de la coutume de Paris, est très-nécessaire, vu l'usage continuel que ces personnes font de leurs fours; mais il n'est point d'usage d'observer ce vide aux fours des maisons particulières: on se contente d'y faire un contre-mur de huit à neuf pouces d'épaisseur, qui suffit pour garantir les murs mitoyens de l'impression du feu de ces fours, vu qu'on s'en sert peu; et l'expérience a fait connaître, par la démolition des anciens fours, que ces sortes de contre-murs garantissaient suffisamment les murs mitoyens; mais il est toujours mieux de suivre la coutume, pour éviter la difficulté que pourrait faire un voisin de mauvaise humeur.]

188. Aux fours des potiers de terre et autres semblables, où le feu est ardent et se continue plusieurs jours de suite, six pouces de vide ne suffisent pas, et il doit y avoir un pied de vide entre le mur du four et le mur mitoyen, pour empêcher la dégradation que la chaleur pourrait causer, et ce vide doit être aussi dans toute la hauteur et la largeur du four, et être tout ouvert, tant par les côtés que par le dessus.

189. Les forges des couteliers, serruriers, taillandiers et autres de cette sorte, qui ont leur feu du côté du mur mitoyen, doivent avoir un contre-mur et un vide de six pouces entre le

(1). V. l'art. 674 C. civ., cité p. 53.

contre-mur et le mur mitoyen, ouvert aussi par les côtés et par le haut.

190. [Ce vide ne peut être ouvert par le haut, étant terminé par le plancher haut de la boutique ou autre pièce dans laquelle est la forge, four ou fourneau, et cela n'est pas nécessaire; il suffit que ce vide soit ouvert par les côtés, pour que l'air rafraîchisse et diminue la chaleur qui pourrait pénétrer le mur de la forge, four ou fourneau, et empêcher que cette chaleur ne puisse nuire au mur mitoyen.]

191. Aux fours des potiers de terre et autres grands fours et fourneaux, où le feu est ardent et continuel, il est à propos que leurs tuyaux par où sort la fumée soient isolés des murs mitoyens, et qu'il y ait un vide entre la languette ou contre-mur du derrière des tuyaux et le mur mitoyen jusqu'à la hauteur où la chaleur du feu peut monter (1).

192. [Lorsqu'on peut pratiquer ces isolements de tuyaux, cela n'en fait que mieux pour les murs mitoyens; mais on ne les met guère en pratique, parce qu'ils occuperaient beaucoup de place dans les pièces qui sont au-dessus de celles où sont lesdits grands fours, et que ces tuyaux n'étant point adhérents aux murs mitoyens sont bien moins solides: ces circonstances, d'ailleurs, n'étant point prescrites par la coutume, qui ne parle que du corps des fours ou fourneaux, et non des tuyaux qui reçoivent la fumée desdits fours.

193. Si cependant la chaleur des fourneaux, en montant dans le tuyau, était assez violente pour se faire sentir au voisin au travers du mur mitoyen, comme je l'ai vu arriver, je pense qu'il faudrait y apporter remède, un voisin pouvant toujours être inquiet que cette chaleur ne parvienne à un tel degré qu'elle puisse mettre le feu chez lui, et lui produisant, outre cela, une chaleur qui, dans de certaines saisons, devient insupportable; et comme il n'est pas permis de porter aucun préjudice ni incommodité à autrui, dans ce cas, il faudrait faire cesser cette chaleur, qui ne pourrait être mieux dérangée que par l'isolement proposé par M. Desgodets (2).]

(1) Sous le nom de fourneaux, il faut entendre tous les feux qui servent aux arts et métiers, quels que soient leur dénomination, leur forme et leur usage. Ainsi les fourneaux des salpêtriers, des brasseurs, des teinturiers, des affineurs, des fondeurs, des chapeliers, et généralement de tous les genres quelconques de manufactures, doivent être construits avec les précautions convenables, pour qu'ils ne donnent lieu à aucune crainte d'incendie. Lepage, p. 156.

(2) Les précautions spéciales à prendre pour la construction des machines à vapeur ont été déterminées par l'ordonnance du 24 août 1843,

qui résume tous les règlements antérieurs, et dont les dispositions sont trop importantes pour ne pas être consignées ici.

Cette ordonnance est ainsi conçue :

Ordonnance du Roi relative aux Machines et Chaudières à vapeur autres que celles qui sont placées sur des Bateaux.

LOUIS-PHILIPPE, etc. Sur le rapport de notre ministre des travaux publics ; vu les ordonnances des 29 octobre 1823 (1), 7 mai 1828 (2), 23 septembre 1829 (3) et 25 mars 1830 (4), concernant les machines et chaudières à vapeur ; l'ordonnance du 29 juillet 1839, relative aux locomotives employées sur les chemins de fer ; les rapports de la commission centrale des machines à vapeur établie près de notre ministre des travaux publics, notre Conseil d'État entendu, etc.

Art. 1. Seront soumises aux formalités et aux mesures de sûreté prescrites par la présente ordonnance, les machines à vapeur et les chaudières fermées dans lesquelles on doit produire de la vapeur. Les machines et chaudières établies à bord des bateaux seront régies par une ordonnance spéciale.

TITRE I[er] — *Dispositions relatives à la fabrication et au commerce des Machines ou Chaudières à vapeur.*

2. Aucune machine ou chaudière à vapeur ne pourra être livrée par un fabricant si elle n'a subi les épreuves prescrites ci-après. Lesdites épreuves seront faites à la fabrique, sur la déclaration des fabricants, et d'après les ordres des préfets, par les ingénieurs des mines, ou, à leur défaut, par les ingénieurs des ponts et chaussées. — 3. Les chaudières ou machines à vapeur venant de l'étranger devront être pourvues des mêmes appareils de sûreté que les machines et les chaudières d'origine française, et subir les mêmes épreuves. Ces épreuves seront faites au lieu désigné par le destinataire dans la déclaration qu'il devra faire à l'importation.

TITRE II. — *Dispositions relatives à l'établissement des Machines et des Chaudières à vapeur placées à demeure ailleurs que dans les Mines.*

Section 1. — *Des autorisations.*

4. Les machines à vapeur et les chaudières à vapeur, tant à haute pression qu'à basse pression, qui sont employées à demeure partout ailleurs que dans l'intérieur des mines, ne pourront être établies qu'en vertu d'une autorisation délivrée par le préfet du département, conformément à ce qui est prescrit par le décret du 15 octobre 1810 (5) pour les établissements insalubres et incommodes de deuxième classe. — 5. La demande en autorisation sera adressée au préfet. Elle fera connaître : 1° la pression maximum de la vapeur, exprimée en atmosphères et en fractions décimales d'atmosphère, sous laquelle les machines à vapeur ou les chaudières à vapeur devront fonctionner ; 2° la force de ces machines exprimée en chevaux (le cheval-vapeur étant de la force capable d'élever un poids de soixante-quinze kilogrammes à un mètre de hauteur dans une seconde

(1) *Rec. gén. des lois*, t. **16**, p. **141**.
(2) *Ibid*, t. **17**, p. **416**.
(3) *Ibid.*, t. **18**, p. **390**.
(4) *Ibid.*, t. **18**, p. **481**.
(5) *Ibid.*, t. **12**, p. **112**.

de temps) ; 3° la forme des chaudières, leur capacité, et celle de leurs tubes bouilleurs, exprimées en mètres cubes ; 4° le lieu et l'emplacement où elles devront être établies, et la distance où elles se trouveront des bâtiments appartenant à des tiers et de la voie publique ; 5° la nature du combustible que l'on emploiera ; 6° enfin, le genre d'industrie auquel les machines ou les chaudières devront servir. Un plan des localités et le dessin géométrique de la chaudière seront joints à la demande. — 6. Le préfet renverra immédiatement la demande en autorisation, avec les plans, au sous-préfet de l'arrondissement, pour être transmise au maire de la commune. — 7. Le maire procédera immédiatement à des informations *de commodo et incommodo.* La durée de cette enquête sera de dix jours. — 8. Cinq jours après qu'elle sera terminée, le maire adressera le procès-verbal de l'enquête, avec son avis, au sous-préfet, lequel, dans un semblable délai, transmettra le tout au préfet, en y joignant également son avis. — 9. Dans le délai de quinze jours, le préfet, après avoir pris l'avis de l'ingénieur des mines, ou, à son défaut, de l'ingénieur des ponts et chaussées, statuera sur la demande en autorisation. L'ingénieur signalera, s'il y a lieu, dans son avis, les vices de construction qui pourraient devenir des causes de danger, et qui proviendraient, soit de la mauvaise qualité des matériaux, soit de la forme de la chaudière, ou du mode de jonction de ses diverses parties. Il indiquera les moyens d'y remédier, si cela est possible. — 10. L'arrêté par lequel le préfet autorisera l'établissement d'une machine ou d'une chaudière à vapeur, indiquera : 1° le nom du propriétaire ; 2° la pression maximum de la vapeur, exprimée en nombre d'atmosphères, sous laquelle la machine ou la chaudière devra fonctionner, et les numéros des timbres dont la machine et la chaudière auront été frappées, ainsi qu'il est prescrit ci-après, article 19 ; 3° la force de la machine, exprimée en chevaux ; 4° la forme et la capacité de la chaudière ; 5° Le diamètre des soupapes de sûreté, la charge de ces soupapes ; 6° la nature du combustible dont il sera fait usage ; 7° le genre d'industrie auquel servira la machine ou la chaudière à vapeur. — 11. Le recours au conseil d'État est ouvert au demandeur contre la décision du préfet qui aurait refusé d'autoriser l'établissement d'une machine ou chaudière à vapeur. S'il a été formé des oppositions à l'autorisation, les opposants pourront se pourvoir devant le conseil de préfecture contre la décision du préfet qui aurait accordé l'autorisation, sauf recours au conseil d'État. Les décisions du préfet relatives aux conditions de sûreté que les machines ou chaudières à vapeur doivent présenter, ne seront susceptibles de recours que devant notre ministre des travaux publics. — 12. Les machines et les chaudières à vapeur ne pourront être employées qu'après qu'on aura satisfait aux conditions imposées dans l'arrêté d'autorisation. — 13. L'arrêté du préfet sera affiché pendant un mois à la mairie de la commune où se trouve l'établissement autorisé. Il en sera, de plus, déposé une copie aux archives de la commune : il devra, d'ailleurs, être donné communication dudit arrêté à toute partie intéressée qui en fera la demande.

Section. 2. — *Épreuves des chaudières et des autres pièces contenant la vapeur.*

14. Les chaudières à vapeur, leurs tubes bouilleurs et les réservoirs à vapeur, les cylindres en fonte des machines à vapeur et les enveloppes en fonte de ces cylindres ne pourront être employés dans un établissement

quelconque sans avoir été soumis préalablement, et ainsi qu'il est prescrit au titre premier de la présente ordonnance, à une épreuve opérée à l'aide d'une pompe de pression. — 15. La pression d'épreuve sera un multiple de la *pression effective*, ou autrement de la plus grande tension que la vapeur pourra avoir dans les chaudières et autres pièces contenant la vapeur, diminuée de la pression extérieure de l'atmosphère. On procédera aux épreuves en chargeant les soupapes des chaudières de poids proportionnels à la pression effective, et déterminés suivant la règle indiquée en l'article 24. A l'égard des autres pièces, la charge d'épreuve sera appliquée sur la soupape de la pompe de pression. — 16. Pour les chaudières, tubes bouilleurs et réservoirs en tôle ou en cuivre laminé, la pression d'épreuve sera *triple* de la pression effective. Cette pression d'épreuve sera *quintuple* pour les chaudières et tubes bouilleurs en fonte. — 17. Les cylindres en fonte des machines à vapeur, et les enveloppes en fonte de ces cylindres, seront éprouvés sous une pression *triple* de la pression effective. — 18. L'épaisseur des parois des chaudières cylindriques en tôle ou en cuivre laminé sera réglée conformément à la table n° 1 annexée à la présente ordonnance. L'épaisseur de celles de ces chaudières qui, par leurs dimensions et par la pression de la vapeur, ne se trouveraient pas comprises dans la table, sera déterminée d'après la règle énoncée à la suite de ladite table; toutefois, cette épaisseur ne pourra dépasser quinze millimètres. Les épaisseurs de la tôle devront être augmentées s'il s'agit de chaudières formées, en partie ou en totalité, de faces planes, ou bien de conduits intérieurs cylindriques, ou autres, traversant l'eau ou la vapeur, et servant soit de foyers, soit à la circulation de la flamme. Ces chaudières et conduits devront, de plus, être, suivant les cas, renforcés par des armatures suffisantes. — 19. Après qu'il aura été constaté que les parois des chaudières en tôle ou en cuivre laminé ont les épaisseurs voulues, et après que les chaudières, les tubes bouilleurs, les réservoirs de vapeur, les cylindres en fonte et les enveloppes en fonte de ces cylindres, auront été éprouvés, il y sera appliqué des timbres indiquant, en nombre d'atmosphères, le degré de tension intérieure que la vapeur ne devra pas dépasser. Ces timbres seront placés de manière à être toujours apparents, après la mise en place des chaudières et cylindres. — 20. Les chaudières qui auront des faces planes seront dispensées de l'épreuve, mais sous la condition que la force élastique ou la tension de la vapeur ne devra pas s'élever, dans l'intérieur de ces chaudières, à *plus d'une atmosphère et demie*. — 21. L'épreuve sera recommencée sur l'établissement dans lequel les machines ou chaudières doivent être employées, 1° si le propriétaire de l'établissement la réclame ; 2° s'il y a eu, pendant le transport ou lors de la mise en place, des avaries notables ; 3° si des modifications ou réparations quelconques ont été faites depuis l'épreuve opérée à la fabrique.

Section 3. — *Des appareils de sûreté dont les chaudières à vapeur doivent être munies.*

§ 1. *Des soupapes de sûreté.*

22. Il sera adapté à la partie supérieure de chaque chaudière deux soupapes de sûreté, une vers chaque extrémité de la chaudière. Le diamètre des orifices de ces soupapes sera réglé d'après la surface de chauffe de la chaudière et la tension de la vapeur dans son intérieur, conformément à

la table n° 2 annexée à la présente ordonnance. — 23. Chaque soupape sera chargée d'un poids unique, agissant soit directement, soit par l'intermédiaire d'un levier. Chaque poids recevra l'empreinte d'un poinçon. Dans le cas où il serait fait usage de leviers, ils devront être également poinçonnés. La quotité des poids et la longueur des leviers seront fixées par l'arrêté d'autorisation mentionné à l'article 10. — 24. La charge maximum de chaque soupape de sûreté sera déterminée en multipliant un kilogramme trente-trois grammes par le nombre d'atmosphères mesurant la pression effective, et par le nombre de centimètres carrés mesurant l'orifice de la soupape. La largeur de la surface annulaire de recouvrement ne devra pas dépasser la trentième partie de la surface circulaire exposée directement à la pression de la vapeur, et cette largeur, dans aucun cas, ne devra excéder deux millimètres.

§ 2. *Des manomètres.*

25. Toute chaudière à vapeur sera munie d'un manomètre à mercure, gradué en atmosphères et en fractions décimales d'atmosphère, de manière à faire connaître immédiatement la tension de la vapeur dans la chaudière. Le tuyau qui amènera la vapeur au manomètre sera adapté directement sur la chaudière, et non sur le tuyau de prise à vapeur ou sur tout autre tuyau dans lequel la vapeur serait en mouvement. Le manomètre sera placé en vue du chauffeur. — 26. On fera usage du manomètre à air libre, c'est-à-dire ouvert à sa partie supérieure, toutes les fois que la pression effective de la vapeur ne dépassera pas quatre atmosphères. On emploiera toujours le manomètre à air libre, quelle que soit la pression effective de la vapeur, pour les chaudières mentionnées à l'article 43.— 27. On tracera sur l'échelle de chaque manomètre, d'une manière apparente, une ligne qui répondra au numéro de cette échelle que le mercure ne devra pas dépasser.

§ 3. *De l'alimentation et des indicateurs du niveau de l'eau dans les chaudières.*

28. Toute chaudière sera munie d'une pompe d'alimentation bien construite et en bon état d'entretien, ou de tout autre appareil alimentaire d'un effet certain. — 29. Le niveau que l'eau doit avoir habituellement dans chaque chaudière sera indiqué, à l'extérieur, par une ligne tracée d'une manière très-apparente sur le corps de la chaudière ou sur le parement du fourneau. Cette ligne sera d'un décimètre au moins au-dessus de la partie la plus élevée des carneaux, tubes ou conduits de la flamme et de la fumée dans le fourneau.—30. Chaque chaudière sera pourvue d'un flotteur d'alarme, c'est-à-dire qui détermine l'ouverture d'une issue par laquelle la vapeur s'échappe de la chaudière, avec un bruit suffisant pour avertir, toutes les fois que le niveau de l'eau dans la chaudière vient à s'abaisser de cinq centimètres au-dessous de la ligne d'eau dont il est fait mention à l'article 29.— 31. La chaudière sera, en outre, munie de l'un des trois appareils suivants : 1° un flotteur ordinaire d'une mobilité suffisante ; 2° un tube indicateur en verre ; 3° des robinets indicateurs convenablement placés à des niveaux différents. Ces appareils indicateurs seront, dans tous les cas, disposés de manière à être en vue du chauffeur.

§ 4. *Des chaudières multiples.*

32. Si plusieurs chaudières sont destinées à fonctionner ensemble, elles devront être disposées de manière à pouvoir, au besoin, être rendues indé-

pendantes les unes des autres. En conséquence, chaque chaudière sera alimentée séparément, et devra être munie de tous les appareils de sûreté prescrits par la présente ordonnance.

Section 4. *De l'emplacement des chaudières à vapeur.*

33. Les conditions à remplir pour l'emplacement des chaudières à vapeur dépendent de la capacité de ces chaudières, y compris les tubes bouilleurs, et de la tension de la vapeur. A cet effet, les chaudières sont réparties en quatre catégories. On exprimera en mètres cubes la capacité de la chaudière avec ses tubes bouilleurs, et en atmosphères la tension de la vapeur, et on multipliera les deux nombres l'un par l'autre. Les chaudières seront dans la première catégorie, quand ce produit sera plus grand que quinze ; dans la deuxième, si ce même produit surpasse sept et n'excède pas quinze; dans la troisième, s'il est supérieur à trois et s'il n'excède pas sept ; dans la quatrième catégorie, s'il n'excède pas trois. Si plusieurs chaudières doivent fonctionner ensemble dans un même emplacement, et s'il existe entre elles une communication quelconque directe ou indirecte, on prendra, pour former le produit comme il vient d'être dit, la somme des capacités de ces chaudières, y compris celle de leurs tubes bouilleurs. — 34. Les chaudières à vapeur comprises dans la première catégorie devront être établies en-dehors de toute maison d'habitation et de tout atelier. — 35. Néanmoins, pour laisser la faculté d'employer au chauffage des chaudières une chaleur qui autrement serait perdue, le préfet pourra autoriser l'établissement des chaudières de la première catégorie dans l'intérieur d'un atelier qui ne fera pas partie d'une maison d'habitation. L'autorisation sera portée à la connaissance de notre ministre des travaux publics. — 36. Toutes les fois qu'il y aura moins de dix mètres de distance entre une chaudière de la première catégorie et les maisons d'habitation ou la voie publique, il sera construit, en bonne et solide maçonnerie, un mur de défense d'un mètre d'épaisseur. Les autres dimensions seront déterminées comme il est dit à l'article 41. Ce mur de défense sera, dans tous les cas, distinct du massif de maçonnerie des fourneaux, et en sera séparé par un espace libre de cinquante centimètres de largeur au moins. Il devra également être séparé des murs mitoyens avec les maisons voisines. Si la chaudière est enfoncée dans le sol, et établie de manière que sa partie supérieure soit à un mètre au moins en contre-bas du sol, le mur de défense ne sera exigible que lorsqu'elle se trouvera à moins de cinq mètres des maisons habitées ou de la voie publique. — 37. Lorsqu'une chaudière de la première catégorie sera établie dans un local fermé, ce local ne sera point voûté, mais il devra être couvert d'une toiture légère, qui n'aura aucune liaison avec les toits des ateliers ou autres bâtiments contigus, et reposera sur une charpente particulière. — 38. Les chaudières à vapeur comprises dans la deuxième catégorie, pourront être placées dans l'intérieur d'un atelier, si toutefois cet atelier ne fait pas partie d'une maison d'habitation ou d'une fabrique à plusieurs étages. — 39. Si les chaudières de cette catégorie sont à moins de cinq mètres de distance, soit des maisons d'habitation, soit de la voie publique, il sera construit de ce côté un mur de défense tel qu'il est prescrit à l'article 36. — 40. A l'égard des terrains contigus non bâtis appartenant à des tiers, si, après l'autorisation donnée par le préfet pour l'établissement de chaudières de première ou de seconde catégorie, les propriétaires de ces terrains font bâtir dans les dis-

tances énoncées aux articles 36 et 39, ou si ces terrains viennent à être consacrés à la voie publique, la construction de murs de défense, tels qu'ils sont prescrits ci-dessus, pourra, sur la demande des propriétaires desdits terrains, être imposée au propriétaire de la chaudière par arrêté du préfet, sauf recours devant notre ministre des travaux publics.

41. L'autorisation donnée par le préfet, pour les chaudières de la première et de la deuxième catégorie, indiquera l'emplacement de la chaudière et la distance à laquelle cette chaudière devra être placée par rapport aux habitations appartenant à des tiers et à la voie publique, et fixera, s'il y a lieu, la direction de l'axe de la chaudière. Cette autorisation déterminera la situation et les dimensions, en longueur et en hauteur, du mur de défense d'un mètre, lorsqu'il sera nécessaire d'établir ce mur, en exécution des articles ci-dessus. Dans la fixation de ces dimensions, on aura égard à la capacité de la chaudière, au degré de tension de la vapeur, et à toutes les autres circonstances qui pourront rendre l'établissement de la chaudière plus ou moins dangereux ou incommode. — 42. Les chaudières de la troisième catégorie pourront aussi être placées dans l'intérieur d'un atelier qui ne fera pas partie d'une maison d'habitation, mais sans qu'il y ait lieu d'exiger le mur de défense. — 43. Les chaudières de la quatrième catégorie pourront être placées dans l'intérieur d'un atelier quelconque, lors même que cet atelier fera partie d'une maison d'habitation. Dans ce cas, les chaudières seront munies d'un manomètre à air libre, ainsi qu'il est dit à l'article 26. — 44. Les fourneaux des chaudières à vapeur comprises dans la troisième et dans la quatrième catégorie, seront entièrement separés par un espace vide de cinquante centimètres au moins des maisons d'habitation appartenant à des tiers. — 45. Lorsque les chaudières établies dans l'intérieur d'un atelier ou d'une maison d'habitation seront couvertes, sur le dôme et sur les flancs, d'une enveloppe destinée à prévenir les déperditions de chaleur, cette enveloppe sera construite en matériaux légers; si elle est en briques, son épaisseur ne dépassera pas un décimètre.

TITRE III. — *Dispositions relatives à l'établissement des Machines à vapeur employées dans l'intérieur des mines.*

46. Les machines à vapeur placées à demeure dans l'intérieur des mines seront pourvues des appareils de sûreté prescrits par la présente ordonnance pour les machines fixes, et devront avoir subi les mêmes épreuves. Elles ne pourront être établies qu'en vertu d'autorisations du préfet délivrées sur le rapport des ingénieurs des mines. Ces autorisations détermineront les conditions relatives à l'emplacement, à la disposition et au service habituel des machines.

TITRE IV. — *Dispositions relatives à l'emploi des Machines à vapeur locomobiles et locomotives.*

Section 1. — *Des Machines locomobiles.*

47. Sont considérées comme locomobiles les machines à vapeur qui, pouvant être transportées facilement d'un lieu dans un autre, n'exigent aucune construction pour fonctionner à chaque station. — 48. Les chaudières et autres pièces de ces machines seront soumises aux épreuves et aux conditions de sûreté prescrites aux sections 2 et 3 du titre II de la présente ordonnance, sauf les exceptions suivantes pour celles de ces chaudières qui sont

construites suivant un système tubulaire. Lesdites chaudières pourront être éprouvées sous une pression double seulement de la pression effective. On pourra, quelle que soit la tension de la vapeur dans ces chaudières, remplacer le manomètre à air libre par un manomètre à air comprimé, ou même par un thermomanomètre, c'est-à-dire par un thermomètre gradué en atmosphères et parties décimales d'atmosphère : les indications de ces instruments devront être facilement lisibles et placées en vue du chauffeur. On pourra se dispenser d'adapter auxdites chaudières un flotteur d'alarme, et il suffira qu'elles soient munies d'un tube indicateur en verre convenablement placé. — 49. Indépendamment des timbres relatifs aux conditions de sûreté, toute locomobile recevra une plaque portant le nom du propriétaire. — 50. Aucune locomobile ne pourra fonctionner à moins de cent mètres de distance de tout bâtiment, sans une autorisation spéciale donnée par le maire de la commune. En cas de refus, la partie intéressée pourra se pourvoir devant le préfet. — 51. Si l'emploi d'une machine locomobile présente des dangers, soit parce qu'il n'aurait point été satisfait aux conditions ci-dessus prescrites, soit parce que la machine n'aurait pas été entretenue en bon état de service, le préfet, sur le rapport de l'ingénieur des mines, ou, à son défaut, de l'ingénieur des ponts et chaussées, pourra suspendre ou même interdire l'usage de cette machine.

Section 2. — *Des machines locomotives.*

52. Les machines à vapeur locomotives sont celles qui, en se déplaçant par leur propre force, servent au transport des voyageurs, des marchandises ou des matériaux. — 53. Les dispositions de l'article 48 sont applicables aux chaudières et autres pièces de ces machines, sauf l'exception énoncée en l'article ci-après. — 54. Les soupapes de sûreté des machines locomotives pourront être chargées au moyen de ressorts disposés de manière à faire connaître, en kilogrammes et en fractions décimales de kilogramme, la pression qu'ils exerceront sur les soupapes. — 55. Aucune locomotive ne pourra être mise en service sans un permis de circulation, délivré par le préfet du département où se trouvera le point de départ de la locomotive. — 56. La demande du permis contiendra les indications comprises sous les numéros 1 et 3 de l'article 5 de la présente ordonnance, et fera connaître de plus le nom donné à la machine locomotive et le service auquel elle sera destinée. Le nom de la locomotive sera gravé sur une plaque fixée à la chaudière. — 57. Le préfet, après avoir pris l'avis de l'ingénieur des mines ou, à son défaut, de l'ingénieur des ponts et chaussées, délivrera, s'il y a lieu, le permis de circulation. — 58. Dans ce permis seront énoncés : 1° le nom de la locomotive et le service auquel elle sera destinée; 2° la pression maximum (en nombre d'atmosphères) de la vapeur dans la chaudière, et les numéros des timbres dont la chaudière et les cylindres auront été frappés; 3° le diamètre des soupapes de sûreté; 4° la capacité de la chaudière; 5° le diamètre des cylindres et la course des pistons; 6° enfin, le nom du fabricant et l'année de la construction. — 59. Si une machine locomotive ne satisfait pas aux conditions de sûreté ci-dessus prescrites, ou si elle n'est pas entretenue en bon état de service, le préfet, sur le rapport de l'ingénieur des mines ou, à son défaut, de l'ingénieur des ponts et chaussées, pourra en suspendre ou même en interdire l'usage. — 60. Les conditions auxquelles sera assujettie la circulation des locomotives et des convois, en tout ce qui peut concerner la sûreté publique, seront déterminées par

arrêté du préfet du département où sera situé le lieu du départ, après avoir entendu les entrepreneurs et en ayant égard tant aux cahiers des charges des entreprises qu'aux dispositions des règlements d'administration publique concernant les chemins de fer.

TITRE V. — *De la surveillance administrative des machines et chaudières à vapeur.*

61. Les ingénieurs des mines et, à leur défaut, les ingénieurs des ponts et chaussées, sont chargés, sous l'autorité des préfets, de la surveillance des machines et chaudières à vapeur. — 62. Ces ingénieurs donnent leur avis sur les demandes en autorisation d'établir des machines ou des chaudières à vapeur, et sur les demandes de permis de circulation concernant les machines locomotives; ils dirigent les épreuves des chaudières et des autres pièces contenant la vapeur; ils font appliquer les timbres constatant les résultats de ces épreuves, et poinçonner les poids et les leviers des soupapes de sûreté. — 63. Les mêmes ingénieurs s'assurent, au moins une fois par an, et plus souvent lorsqu'ils en reçoivent l'ordre du préfet, que toutes les conditions de sûreté prescrites sont exactement observées. Ils visitent les machines et les chaudières à vapeur; ils en constatent l'état, et ils provoquent la réparation et même la réforme des chaudières et des autres pièces que le long usage ou une détérioration accidentelle leur ferait regarder comme dangereuses. Ils proposent également de nouvelles épreuves, lorsqu'ils les jugent indispensables, pour s'assurer que les chaudières et les autres pièces conservent une force de résistance suffisante, soit après un long usage, soit lorsqu'il y aura été fait des changements ou réparations notables. — 64. Les mesures indiquées en l'article précédent sont ordonnées, s'il y a lieu, par le préfet, après avoir entendu les propriétaires, lesquels pourront, d'ailleurs, réclamer de nouvelles épreuves lorsqu'ils les jugeront nécessaires. — 65. Lorsque, par suite de demandes en autorisation d'établir des machines ou des appareils à vapeur, les ingénieurs des mines ou les ingénieurs des ponts et chaussées auront fait, par ordre du préfet, des actes de leur ministère de la nature de ceux qui donnent droit aux allocations établies par l'article 89 du décret du 18 novembre 1810 et par l'article 75 du décret du 7 fructidor an XII, ces allocations seront fixées et recouvrées dans les formes déterminées par lesdits décrets. — 66. Les autorités chargées de la police locale exerceront une surveillance habituelle sur les établissements pourvus de machines ou de chaudières à vapeur.

TITRE VI. — *Dispositions générales.*

67. Si, à raison du mode particulier de construction de certaines machines ou chaudières à vapeur, l'application à ces machines ou chaudières d'une partie des mesures de sûreté prescrites par la présente ordonnance se trouvait inutile, le préfet, sur le rapport des ingénieurs, pourra autoriser l'établissement de ces machines et chaudières, en les assujettissant à des conditions spéciales. Si, au contraire, une chaudière ou machine paraît présenter des dangers d'une nature particulière, et s'il est possible de les prévenir par des mesures que la présente ordonnance ne rend point obligatoires, le préfet, sur le rapport des ingénieurs, pourra accorder l'autorisation demandée sous les conditions qui seront reconnues nécessaires. Dans l'un et l'autre cas, les autorisations données par le préfet seront soumises à l'approbation de notre ministre des travaux publics. — 68. Lorsqu'une chaudière à vapeur sera alimentée par des eaux qui auraient la propriété d'attaquer d'une ma-

nière notable le métal de cette chaudière, la tension intérieure de la vapeur ne devra pas dépasser une atmosphère et demie, et la charge des soupapes sera réglée en conséquence. Néanmoins l'usage des chaudières contenant la vapeur sous une tension plus élevée sera autorisé lorsque la propriété corrosive des eaux d'alimentation sera détruite, soit par une distillation préalable, soit par l'addition de substances neutralisantes, ou par tout autre moyen reconnu efficace. Il est accordé un délai d'un an, à dater de la présente ordonnance, aux propriétaires de machines à vapeur alimentées par des eaux corrosives, pour se conformer aux prescriptions du présent article. Si, dans ce délai, ils ne s'y sont point conformés, l'usage de leurs appareils sera interdit par le préfet. — 69. Les propriétaires et chefs d'établissements veilleront : 1° à ce que les machines et chaudières à vapeur et tout ce qui en dépend soient entretenus constamment en bon état de service; 2° à ce qu'il y ait toujours près des machines et chaudières des manomètres de rechange, ainsi que des tubes indicateurs de rechange, lorsque ces tubes seront au nombre des appareils employés pour indiquer le niveau dans les chaudières; 3° à ce que lesdites machines et chaudières soient chauffées, manœuvrées et surveillées suivant les règles de l'art. Conformément aux dispositions de l'article 1384 du Code civil, ils seront responsables des accidents et dommages résultant de la négligence ou de l'incapacité de leurs agents. — 70. Il est défendu de faire fonctionner les machines et les chaudières à vapeur à une pression supérieure au degré déterminé dans les actes d'autorisation, et auquel correspondront les timbres dont ces machines et chaudières seront frappées. — 71. En cas de changements ou de réparations notables qui seraient faits aux chaudières ou aux autres pièces passibles des épreuves, le propriétaire devra en donner avis au préfet, qui ordonnera, s'il y a lieu, de nouvelles épreuves, ainsi qu'il est dit aux articles 63 et 64. — 72. Dans tous les cas d'épreuves, les appareils et la main-d'œuvre seront fournis par les propriétaires des machines et chaudières. — 73. Les propriétaires de machines ou de chaudières à vapeur autorisées seront tenus d'adapter auxdites machines et chaudières les appareils de sûreté qui pourraient être découverts par la suite, et qui seraient prescrits par des règlements d'administration publique. — 74. En cas de contravention aux dispositions de la présente ordonnance, les permissionnaires pourront encourir l'interdiction de leurs machines ou chaudières, sans préjudice des peines, dommages et intérêts qui seraient prononcés par les tribunaux. Cette interdiction sera prononcée par arrêtés des préfets, sauf recours devant notre ministre des travaux publics. Ce recours ne sera pas suspensif. — 75. En cas d'accident, l'autorité chargée de la police locale se transportera, sans délai, sur les lieux, et le procès-verbal de sa visite sera transmis au préfet, et, s'il y a lieu, au procureur du Roi. L'ingénieur des mines ou, à son défaut, l'ingénieur des ponts et chaussées se rendra aussi sur les lieux immédiatement pour visiter les appareils à vapeur, en constater l'état et rechrecher la cause de l'accident. Il adressera sur le tout un rapport au préfet. En cas d'explosion, les propriétaires d'appareils à vapeur ou leurs représentants ne devront ni réparer les constructions, ni déplacer ou dénaturer les fragments de la chaudière ou machine rompue, avant la visite et la clôture du procès-verbal de l'ingénieur. — 76. Les propriétaires d'établissements aujourd'hui autorisés se conformeront, dans le délai d'un an à dater de la publication de la présente ordonnance, aux prescriptions de la section 3 du titre II, articles 22 à 32 inclusivement.

ART. 191.

CONTRE-MURS POUR AISANCES ET PUITS.

Qui veut faire aisances de privés ou puits contre un mur mitoyen doit faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur : où il y a de chacun côté puits d'un côté et aisances de l'autre, il suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre deux, comprenant les épaisseurs des murs d'une part et d'autre; mais entre deux puits suffisent trois pieds pour le moins (1).

194. Lorsque l'on veut faire une fosse d'aisances ou un puits contre un mur mitoyen, il faut un contre-mur d'un pied d'épaisseur au moins au-devant du mur mitoyen; et cette épaisseur d'un pied, à l'égard du puits, peut se compter du nu du mur mitoyen au rez-de-chaussée au-dessus de l'empatement de sa fondation, et être fondée sur le fonds solide, un peu plus bas que le dessous du pavé de la fosse. Ce contre-mur ne doit point être incorporé avec le mur mitoyen, pour ne le point dégrader ni endommager, lorsqu'on est obligé de le refaire quand il se cor-

Quant aux dispositions relatives à l'emplacement des chaudières énoncées dans la section 4 du même titre, articles 33 à 45 inclusivement, les propriétaires des établissements existants qui auront accompli toutes les obligations prescrites par les ordonnances des 29 octobre 1823, 7 mai 1828, 23 septembre 1829 et 25 mars 1830, sont provisoirement dispensés de s'y conformer; néanmoins, quand ces établissements seront une cause de danger, le préfet, sur le rapport de l'ingénieur des mines, ou, à son défaut, de l'ingénieur des ponts et chaussées, et après avoir entendu le propriétaire de l'établissement, pourra prescrire la mise à exécution de tout ou partie des mesures portées en la présente ordonnance, dans un délai dont le terme sera fixé suivant l'exigence des cas. — 77. Il sera publié, par notre ministre des travaux publics, une nouvelle instruction sur les mesures de précaution habituelles à observer dans l'emploi des machines et des chaudières à vapeur. Cette instruction sera affichée à demeure dans l'enceinte des ateliers.—78. L'établissement et la surveillance des machines et appareils à vapeur qui dépendent des services spéciaux de l'État, sont régis par des dispositions particulières, sauf les conditions qui peuvent intéresser les tiers relativement à la sûreté et à l'incommodité, et en se conformant aux prescriptions du décret du 15 octobre 1810. — 79. Les attributions données aux préfets des départements par la présente ordonnance seront exercées par le préfet de police dans toute l'étendue du département de la Seine, et dans les communes de Saint-Cloud, Meudon et Sèvres du département de Seine-et-Oise. — 80. Les ordonnances royales des 29 octobre 1823, 7 mai 1828, 23 septembre 1829, 25 mars 1830 et 22 juillet 1839, concernant les machines et chaudières à vapeur, sont rapportées.

(1) V. l'art. 674 C. civ., cité p. 53.

rompt et détruit par la pénétration des matières fécales et urines.

195. [On était ci-devant dans l'usage de détacher les contre-murs du corps des murs mitoyens, et de les construire séparément; aujourd'hui cela ne se pratique plus dans les fosses: on a reconnu que ces contre-murs, par leur peu d'épaisseur, n'étant pas assez solides pour soutenir le poids des voûtes qu'on appuyait dessus, en s'affaissant, se détachaient des murs mitoyens, et par leurs bouclements formaient un vide entre eux et ces murs; que ce vide était aussitôt rempli des matières de la fosse, les contre-murs étant aisés à pénétrer à cause de leur peu d'épaisseur, ce qui endommageait les murs mitoyens presqu'autant que s'il n'y avait point de contre-murs: on a trouvé qu'il était plus utile de joindre l'épaisseur du contre-mur à l'épaisseur du mur mitoyen, et de ne construire qu'un même mur; que cela était beaucoup plus solide, et que le mur en était mieux conservé; qu'il fallait pour lors que l'épaisseur du contre-mur fût entièrement détruite par l'âcreté des matières de la fosse, avant que le corps du mur mitoyen fût attaqué: en sorte que l'on ne construit plus les contre-murs d'autre manière; mais il faut avoir soin que le milieu du mur ne soit point rempli de pierrailles et garnis, il faut que ce soit tous les mœllons sur leurs lits, bien liaisonnés et joints les uns avec les autres (1).]

196. Lorsque l'article 191 de la coutume prescrit un pied d'épaisseur de contre-mur pour une fosse d'aisances, on sup-

(1) Voici les règlements généraux relatifs à la construction et aux réparations des fosses d'aisances dans Paris :

1° Une ordonnance royale, du 24 septembre 1819, porte les dispositions suivantes :

« Dans aucun bâtiment public ou particulier, ou dans leurs dépendances, on ne peut employer pour fosses d'aisances des puits, puisarts, égouts, aqueducs ou carrières abandonnées, sans y faire les constructions indiquées ci-après. Art. 1er.

» Lorsque les fosses sont placées sous le sol des caves, celles-ci doivent avoir une communication immédiate avec l'air extérieur, être assez spacieuses pour contenir quatre travailleurs et leurs ustensiles, et avoir au moins 2 mètres de hauteur sous voûte. Art. 2 et 3.

» Les murs, la voûte et le fond des fosses seront entièrement construits en pierres meulières, maçonnées avec du mortier de chaux maigre et de sable de rivière bien lavé. Les parois des fosses seront enduites de pareil mortier, lissé à la truelle. On ne pourra donner moins de trente à trente-cinq centimètres d'épaisseur aux voûtes, et moins de quarante-cinq ou cinquante centimètres aux massifs et aux murs. Art. 4.

» Il est défendu d'établir des compartiments ou divisions dans les fosses, d'y construire des piliers, et d'y faire des chaînes ou des arcs en pierres apparentes. Art. 5.

» Le fond des fosses d'aisances sera fait en forme de cuvette concave,

pose que la qualité des matériaux et la construction des contre-murs soit telle, que cette épaisseur suffise pour retenir les matières fécales et les urines, et empêcher qu'elles ne pénètrent jusqu'au mur mitoyen, parce que celui à qui la fosse d'aisances appartient est tenu de garantir que le mur mitoyen n'en

et tous les angles intérieurs seront effacés par des arrondissements de vingt-cinq centimètres de rayon. Art. 6.

» Autant que les localités le permettront, les fosses d'aisances seront construites sur un plan circulaire, elliptique ou rectangulaire. On ne permet point la construction de fosses à angles rentrants, hors le seul cas où la surface de la fosse serait au moins de quatre mètres carrés de chaque côté de l'angle; et alors il serait pratiqué de l'un et de l'autre côté une ouverture d'extraction. Art. 7.

» Quelle que soit la capacité des fosses, elles ne pourront avoir moins de deux mètres de hauteur sous clef, seront couvertes par une voûte en plein cintre, ou qui n'en diffèrera que d'un tiers de rayon, et l'ouverture d'extraction des matières sera placée au milieu de la voûte, autant que les localités le permettront. Art. 8, 9, 10.

» La cheminée de cette ouverture ne devra point excéder un mètre cinquante centimètres de hauteur, à moins que les localités n'exigent impérieusement une plus grande hauteur; l'ouverture d'extraction, correspondant à une cheminée d'un mètre cinquante centimètres au plus de hauteur, n'aura pas monis d'un mètre en longueur sur soixante-cinq centimètres en largeur, et lorsque cette ouverture correspondra à une cheminée excédant un mètre cinquante centimètres de hauteur, les dimensions ci-dessus spécifiées seront augmentées de manière que l'une de ces dimensions soit égale aux deux tiers de la hauteur de la cheminée. Art. 11.

» Il sera placé en outre à la voûte, dans la partie la plus éloignée du tuyau de chute et de l'ouverture d'extraction, si elle n'est pas dans le milieu, un tampon mobile dont le diamètre ne sera pas moindre de cinquante centimètres; ce tampon sera encastré dans un châssis en pierre, et garni dans son milieu d'un anneau en fer. Néanmoins ce tampon ne sera pas exigible pour les fosses dont la vidange se fera au niveau du rez-de-chaussée, et qui auront sur ce même sol des cabinets d'aisances avec trémie ou siège sans bonde, et pour celles qui auront une superficie moindre de six mètres dans le fond, et dont l'ouverture d'extraction sera dans le milieu. Art. 12 et 13.

» Le tuyau de chute sera toujours vertical. Son diamètre intérieur aura au moins vingt-cinq centimètres s'il est en terre cuite, et vingt centimètres s'il est en fonte. Art. 14.

» Il sera établi parallèlement au tuyau de chute un tuyau d'évent, lequel sera conduit jusqu'à la hauteur des souches de cheminées de la maison ou de celles des maisons contiguës, si elles sont plus élevées. Son diamètre sera de vingt-cinq centimètres au moins; s'il passe cette dimension, il dispensera du tampon mobile. Art. 15.

» L'orifice intérieur des tuyaux de chute et d'évent ne pourra être descendu au-dessous des points les plus élevés de l'intrados de la voûte. Art. 16.

» La même ordonnance de 1819 a encore prescrit, à l'égard des fosses

sera pas dégradé ni pénétré en aucune manière; et il doit si bien contenir les matières fécales, les urines et les eaux infectées dans la fosse, que les caves et les puits des maisons voisines n'en souffrent aucune incommodité et n'en soient point gâtés : c'est pourquoi le contre-mur doit être d'une épaisseur et

alors existantes, d'agrandir, à la première vidange, l'ouverture d'extraction, si elle n'avait pas la dimension voulue par l'art. 11; d'établir un tampon mobile dans toutes les fosses dont la voûte aurait besoin de réparation, à moins qu'elles ne fussent dans les cas d'exception prévus par l'art. 13; de supprimer les piliers isolés établis dans les fosses, ou remplir en maçonnerie l'intervalle entre les piliers et les murs, lorsque cet intervalle aurait moins de soixante-dix centimètres de largeur; d'élargir, autant que possible, les étranglements existant dans les fosses, et qui ne laisseraient pa un passage de soixante-dix centimètres au moins de largeur; d'établir en glacis jusqu'au fond de la fosse, sous une inclinaison de quarante-cinq degrés au moins, le fond du couloir qui serait le seul moyen de communication du tuyau avec la fosse, et aurait moins d'un mètre de largeur; enfin, de réparer toute fosse qui laisserait filtrer ses eaux par le mur ou par le fond. Art. 22 et suivants.

» Les réparations consistant à faire des rejointements, à élargir l'ouverture d'extraction, placer un tampon mobile, rétablir les tuyaux de chute ou de vent, reprendre la voûte et les murs, boucher ou élargir des étranglements, réparer le fond des fosses, supprimer des piliers, ont pu être faites suivant les procédés employés à la construction première de la fosse. Mais on a dû suivre le mode indiqué ci-dessus pour les constructions neuves lorsque les réparations ont consisté dans la reconstruction entière d'un mur, de la voûte ou du massif du fond des fosses d'aisances, et lorsqu'on a revêtu les fosses d'un enduit général. Art. 28 et 29.

» Ne sont pas astreints aux constructions ci-dessus déterminées les propriétaires qui, en supprimant leurs anciennes fosses, y substitueront les appareils connus sous le nom de *fosses mobiles inodores*, ou tous autres appareils que l'administration publique a reconnus pouvoir être employés concurremment avec ceux-ci. Art. 31. »

2° Une ordonnance de police du 23 octobre 1819, rendue pour l'exécution de l'ordonnance précédente, de septembre 1819, renferme les dispositions qui suivent :

« Aucune fosse ne peut être construite, reconstruite, réparée ou supprimée, sans déclaration préalable à la préfecture de police. Cette déclaration est faite par le propriétaire ou par l'entrepreneur qu'il aura chargé de l'exécution des ouvrages. Dans le cas de construction ou de reconstruction, la déclaration doit être accompagnée du plan de la fosse à construire ou reconstruire et de celui de l'étage supérieur. Art. 2.

» La même déclaration est faite, soit par les propriétaires qui font établir dans leurs maisons les appareils connus sous le nom de *fosses mobiles inodores*, et tous autres appareils que l'administration publique approuverait par la suite, soit par les entrepreneurs de ces établissements. Art. 3.

» Sont tenus à la même déclarationles propriétaires qui veulent combler des fosses d'aisances ou les convertir en caves, ou les entrepreneurs chargés des travaux relatifs à ces comblements et suppressions. Art. 4.

d'une construction suffisantes pour contenir ce qui est dans la fosse d'aisance.

197. [Il est d'usage, et tous les jugements ont décidé, que le propriétaire d'une fosse, quoiqu'il ait satisfait à la coutume en

» Il est défendu, même après la déclaration faite à la préfecture, de commencer les travaux relatifs aux fosses d'aisances ou à l'établissement d'appareils quelconques, sans avoir obtenu l'autorisation nécessaire à cet effet. Art. 5.

» Les propriétaires ou entrepreneurs ne doivent jamais extraire ou faire extraire, par leurs ouvriers ou tous autres, les eaux vannes et matières qui se trouveraient dans les fosses; cette extraction ne peut être faite que par un entrepreneur de vidange.

» Il leur est encore défendu de faire couler dans la rue les eaux claires et sans odeur qui reviendraient dans la fosse après la vidange, à moins d'y être spécialement autorisés. Art. 6 et 7.

» Tout propriétaire faisant procéder à la réparation ou à la démolition d'une fosse, ou tout entrepreneur chargé des mêmes travaux, est tenu, tant que durent la démolition et l'extraction des pierres, d'avoir à l'extérieur de la fosse autant d'ouvriers qu'il en emploie dans l'intérieur. Art. 8.

» Chaque ouvrier travaillant à la démolition ou à l'extraction des pierres sera ceint d'un bridage, dont l'attache sera tenue par un ouvrier placé à l'extérieur. Art. 9.

» Les propriétaires et les entrepreneurs sont responsables des effets des contraventions à ces dispositions. Art. 8, 9 et 10.

» Toute fosse, avant d'être comblée, doit être vidée et curée à fond, et toute fosse destinée à être convertie en cave sera curée avec soin; les joints en seront grattés à vif et les parties en mauvais état réparées, en se conformant aux dispositions prescrites par les articles 6, 7, 8 et 9 ci-dessus. Art. 11 et 12.

» Si un ouvrier est frappé d'asphyxie en travaillant dans une fosse, les travaux seront suspendus à l'instant, et déclaration en sera faite dans le jour à la préfecture de police. Les travaux ne pourront être repris qu'avec les précautions et les mesures indiquées par l'autorité. Art. 13.

» Tous matériaux provenant de la démolition des fosses d'aisances seront immédiatement enlevés. Art. 14.

» Il ne peut être fait usage d'une fosse d'aisances nouvellement construite ou réparée qu'après la visite de l'architecte commissaire de la petite voirie, qui délivre son certificat constatant que les dispositions prescrites par l'autorité ont été exécutées. Toutefois, lorsqu'il y aura lieu à revêtir tout ou partie de la fosse de l'enduit prescrit par le paragraphe 2 de l'art. 4 de l'ordonnance royale du 24 septembre 1819, il doit être fait par le même architecte une visite préalable pour constater l'état des murs avant l'application de l'enduit. Art. 15.

» Tout propriétaire qui aura supprimé une ou plusieurs fosses d'aisances, pour établir des appareils quelconques en tenant lieu, et qui par la suite renoncerait à l'usage de ces appareils, sera tenu de rendre à leur première destination les fosses supprimées, ou d'en faire construire de nouvelles, en se conformant aux dispositions de l'ordonnance du Roi du 24 septembre 1819 et de la présente ordonnance. Art. 16. »

faisant un contre-mur de l'épaisseur d'un pied contre le mur mitoyen, n'est point pour cela déchargé du tort que les matières de sa fosse feraient au mur mitoyen, il est toujours tenu du dommage, en sorte que si un mur mitoyen venait à périr par la pénétration des matières de cette fosse, le propriétaire de cette fosse serait obligé de refaire le mur mitoyen à ses dépens seul, et les autres dégradations que cette partie de mur aurait occasionnées.

198. De même, lorsque les matières d'une fosse s'épanchent dans les caves d'une maison voisine, le propriétaire de la fosse est obligé de faire cesser cet écoulement, et de faire faire les ouvrages nécessaires pour contenir ses matières : quelques-uns emploient des corrois de glaise, d'autres de mortiers de chaux et ciment ; mais comme ces constructions causent de grands frais et ne réussissent pas toujours, on use d'une autre méthode que l'expérience a reconnue être la meilleure et la plus sûre, qui est de maçonner les murs avec plâtre pur coulé au panier, pour en ôter les gravois, et sur chaque rang et lit de moellons, y couler du plâtre assez clair pour s'insinuer dans les petits vides qui auraient pu rester après la première construction des murs. Lorsque les murs d'une fosse sont ainsi construits, on fait une chemise de plâtre de deux à trois pouces d'épaisseur dans l'intérieur de la fosse, en cinq ou six pieds de hauteur, pour donner le temps au plâtre du corps des murs de se sécher et durcir, pendant le temps que les matières de la fosse emploient à pénétrer et corroder cette chemise de plâtre : l'expérience a fait connaître, dis-je, que ces murs ainsi construits, lorsqu'ils étaient bien travaillés, étaient impénétrables aux urines et aux matières des fosses.

199. Il est à remarquer que la disposition de cet article ne paraît pas fort utile aux propriétaires des fosses, puisqu'en observant la disposition de cet article, ils n'en sont pas moins chargés des évènements et des dommages : il était inutile de prescrire des épaisseurs pour les contre-murs, puisqu'en les construisant de ces épaisseurs contre le mur mitoyen on n'en est pas plus avancé, si les matières des fosses viennent à filtrer à travers le mur mitoyen et s'écouler dans les caves de la maison voisine. On dira, si ces écoulements arrivent, que cela ne provient que du défaut de la construction des murs, et non du vice de l'épaisseur ; à quoi l'on répondra que l'expérience a fait connaître que quoiqu'un mur construit avec moellons et mortier de chaux et sable soit bâti autant bien qu'il est possible, que ces matières des fosses pénètrent ces murs, quoiqu'ils soient d'épaisseurs encore plus fortes que celles prescrites par

cet article 191. Ainsi il ne s'agit point de l'épaisseur des murs des fosses: il suffit qu'ils soient construits en moellons et plâtre pur, comme il a été expliqué ci-dessus; il faut cependant que ces murs soient d'une épaisseur raisonnable: ils ne peuvent avoir moins de deux pieds, et cette épaisseur suffit pour contenir les matières d'une fosse (1).]

200. Il ne suffit pas seulement que le contre-mur qui est joignant le mur mitoyen soit de construction suffisante pour n'être point pénétré; il faut que les autres murs du pourtour de la fosse d'aisance le soient aussi, lorsqu'il y a des terres en derrière; parce que s'ils étaient pénétrés par les matières ou les eaux infectées, elles pourraient s'écouler au long des terres par le derrière des murs et pénétrer jusqu'au mur mitoyen; et l'on doit observer, tant aux murs qu'aux contre-murs du pourtour de la fosse d'aisances, de mettre un bon lit de mortier ou ciment sur le terrain du bas de leur fondation, avant que d'y asseoir le premier rang de pierres ou moellons, et que le premier rang soit garni à bain de mortier pour empêcher que les urines ne se fassent un conduit par le dessous de leur fondation, et ne communiquent aux puits et aux caves des voisins.

(1) Voici comment Lepage s'exprime à cet égard, t. I, p. 136 :

« L'épaisseur du contre-mur est différente selon les différents pays ; on doit se conformer dans chacun aux dispositions de la coutume ou des règlements particuliers, ou consulter l'usage. Quand cet usage n'est pas constant, il est prudent, lorsqu'on ouvre une fosse d'aisances à la proximité d'un héritage voisin, de s'entendre avec le propriétaire de cet héritage pour s'en rapporter à des gens de l'art; s'il refuse, on fait nommer des experts en justice. Par ce moyen, on est assuré de construire sans craindre d'être arrêté pendant les travaux par aucune contestation sur la manière dont ils sont exécutés.

» De bons architectes assurent qu'il n'est plus d'usage de séparer le mur et le contre-mur; suivant eux, l'expérience prouve que l'une et l'autre construction sont mieux conservées quand elles ne font qu'un seul corps de maçonnerie.

» Au surplus, quelque exactitude qu'on ait mise à observer ce qui est prescrit par la coutume, ou les règlements, ou l'usage, comme ouvrages de précaution pour une fosse d'aisances, le propriétaire qui la fait construire n'en est pas moins tenu des dommages qui pourraient résulter, soit de l'excavation, si elle occasionnait quelque fraction ou autre préjudice aux bâtiments voisins; soit de l'infiltration, si les matières pénétraient jusqu'au mur du voisin ou dans ses caves. De là naît la nécessité, non pas seulement de se conformer aux règlements, mais de réussir à contenir dans la fosse toutes les matières et à les empêcher de sortir d'aucun côté. Voilà pourquoi il faut que la maçonnerie des quatre faces de la fosse soit impénétrable : en conséquence, on doit la faire de l'épaisseur convenable, selon la nature des meilleurs matériaux que l'on peut trouver dans le pays. »

201. Dans les fosses construites en plâtre, comme il a été expliqué dans les notes sur l'article précédent, dans le fond de la fosse on fait un massif avec moellons posés sur leurs lits et maçonnés avec plâtre pur, employé avec les précautions marquées ci-dessus, et on donne au moins un pied d'épaisseur à ce massif, sur lequel on étend une forme de sable de quatre à cinq pouces de hauteur, et au-dessus on pave avec pavé de grès, posé à bain de mortier de chaux et ciment, et on a soin de mettre le revers du pavé du côté du puits, afin que la pente porte les eaux de l'autre côté du puits, s'il arrivait quelque filtration. Quelques-uns font poser les moellons de ces massifs sur le champ et non sur leurs lits, parce que les joints du premier rang des mœllons sont couverts par les moellons du second rang, qui sont posés en liaison par-dessus, ce qui forme un double obstacle à la filtration de matières (1).

202. Les fosses d'aisances ne doivent point être fondées jusqu'à l'eau, parce que les eaux venant à croître et à baisser dans les terres, entraîne les matières et les urines des fosses, et les font communiquer avec l'eau des puits voisins et les infectent.

203. [Lorsqu'on creuse des fosses jusqu'à l'eau, ce qu'il est bien difficile quelquefois d'éviter dans les terrains bas de Paris, où il n'y a que la profondeur nécessaire pour mettre une fosse sous les caves, on prend la précaution d'éloigner les puits le plus que l'on peut des fosses, afin que s'il arrivait que les eaux qui auraient monté dans une fosse vinssent à s'écouler du côté des puits, elles eussent le temps de se purifier avant d'y pouvoir entrer. Ou si l'on ne peut pas éloigner les puits à cause du peu de superficie des terrains qu'une grande partie des maisons de Paris occupe, il faut, en construisant ces fosses, prendre telles précautions que l'eau n'y puisse sourciller, et qu'elles contiennent les matiéres comme dans un pot, en sorte qu'il n'y puisse rien entrer d'étranger, ni en sortir : ce qui peut se faire en les construisant comme il a été expliqué ci-dessus, et ayant soin d'épuiser l'eau pendant sa construction.

204. On doit paver à chaux et ciment le fond des fosses d'aisances pour y contenir les matières et urines, et empêcher qu'elles ne pénètrent au travers des terres jusqu'aux caves et puits des voisins; et si le pavé ne suffit pas, on y doit faire un massif de maçonnerie par le dessous, d'une épaisseur suffisante, ainsi qu'il est dit pour les murs, de mettre un lit de mortier sur le terrain avant que d'y asseoir le premier rang de pierre ou moellon dans toute l'étendue de la fosse. Quelques experts font

(1) Lepage approuve cette opinion, t. I, p. 137

mettre un corroi de terre glaise dans le fond de la fosse, sous le pavé; mais un massif de maçonnerie est meilleur, parce qu'il s'incorpore avec les murs et contre-murs du pourtour, étant de même qualité, comme aussi avec le ciment du pavé; au lieu que le corroi de glaise ne peut faire aucune liaison avec la maçonnerie du mur et contre-mur, en sorte que les urines et les eaux infectées se font un passage entre la glaise et les murs, lorsque le ciment du pavé vient à se dégrader. (V. n. 201.)

205. Le moellon de pierres meulières, maçonné à bain de mortier de chaux et de ciment, est la meilleure construction que l'on puisse faire pour les murs, contre-murs et massifs de fosses d'aisances. (V. n. 197.)

206. Lorsqu'il y a des fosses d'aisances des deux côtés d'un mur mitoyen, on doit faire à chacune de ces fosses un contre-mur au moins d'un pied d'épaisseur, non compris les retraites des empatements de la fondation du mur mitoyen, et l'épaisseur desdits contre-murs et murs ensemble, entre les deux fosses, ne peut pas être moins de trois pieds; mais il y aura plus d'épaisseur de maçonnerie entre les deux fosses, si le mur mitoyen, avec ses empatements, a plus d'un pied d'épaisseur.

207. [Il n'arrive jamais que la fondation d'un mur mitoyen n'ait qu'un pied d'épaisseur avec ses empatements; il faudrait que ce fût un mur en fondation sous un pan de bois mitoyen: les moindres épaisseurs des murs mitoyens sont de onze à douze pouces, avec trois pouces d'empatement de chaque côté; cela ferait dix-sept à dix-huit pouces d'épaisseur. Il ne s'en construit aucun aujourd'hui de ces épaisseurs; on a remédié à cet abus. Les moindres épaisseurs des murs mitoyens qui se construisent sont de quatorze et quinze pouces, et on ne devrait pas leur donner une moindre épaisseur que seize pouces, la ruine des édifices étant presque toujours causée par celle des murs mitoyens, qui n'ont pas assez d'épaisseur. Il en résulterait encore un autre avantage : dans les cas d'incendie, ces murs mitoyens résisteraient au feu et préserveraient les maisons voisines, en empêchant la communication du feu, qui ne manque pas de s'insinuer dans les portées des bois posés sur les murs mitoyens, lorsque leur recouvrement n'est pas assez épais pour empêcher l'action du feu; et il est constant que lorsqu'un mur mitoyen a peu d'épaisseur, les portées des bois les traversent presque entièrement, quoiqu'il soit défendu par la coutume de faire porter ces bois au-delà de la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, ce qu'il n'est presque pas possible d'observer, lorsqu'un mur mitoyen n'a que onze à douze pouces d'épaisseur.

208. Les contre-murs ne doivent point avoir un pied d'épais-

seur au-delà de l'empatement; ils ne doivent avoir que neuf pouces, ce qui fait, avec trois pouces d'empatement, douze pouces d'épaisseur, qui est l'épaisseur prescrite par la coutume : l'empatement entre dans l'épaisseur du contre-mur, parce que la coutume ne fixe l'épaisseur des contre-murs que du nu des murs, et non de leurs empatements.]

209. S'il y a des fosses d'aisances des deux côtés d'un mur mitoyen, avec leurs contre-murs, comme il est dit ci-dessus, les contre-murs de chacune doivent être faits en sorte que les matières et urines ne pénètrent point d'une fosse à l'autre, premièrement, parce que cela corrompt le mur mitoyen, et, en second lieu, l'une des fosses pourrait aider à remplir l'autre. Lorsque le cas est réciproque, c'est-à-dire quand les deux fosses sont à même hauteur vis-à-vis l'une de l'autre, et que les deux contre-murs sont également pénétrés, le mur mitoyen doit être refait à frais communs, et chacun doit refaire le contre-mur de son côté. Mais quand l'une des fosses est enfoncée plus bas que l'autre, et que ce sont les matières et urines de celle qui est la moins profonde qui coulent dans l'autre, c'est à celui à qui appartient la plus haute des fosses à rétablir le mur mitoyen à ses dépens seul, depuis le bas de la fosse jusqu'à la hauteur où les urines et matières ont pénétré, et chacun doit refaire le contre-mur de son côté à ses dépens.

210. [Dans ce principe, autorisé par l'usage, la reconstruction du mur mitoyen entre deux fosses aux dépens seuls du propriétaire de la fosse la moins profonde, expliquée dans l'article précédent, serait juste, si les matières de la fosse la plus profonde n'avaient jamais monté jusqu'à la hauteur où les matières de la moins profonde s'écoulent dans la plus basse fosse : car si la plus basse fosse était ancienne, et qu'elle eût été vidée, et que ces matières eussent monté aussi haut que le canal des écoulements des urines, l'on n'aurait point de certitude que ce fussent plutôt les matières de l'une que de l'autre de ces fosses qui eussent pénétré le mur mitoyen, quoique, lors de la difficulté, il n'y eût réellement que les matières de la fosse la plus haute qui y passassent; il suffit que les matières de la plus basse aient monté jusqu'au canal des matières, pour croire que ce pourrait être aussitôt la plus basse que la plus haute fosse qui eût endommagé le mur mitoyen, et même il aurait pu arriver que ce fussent les matières de la plus basse fosse qui eussent formé ce canal, ces matières ayant pu rencontrer de leur côté plus de facilité à pénétrer le mur mitoyen que les matières de la fosse la plus haute; dans cette incertitude, les propriétaires des fosses doivent rétablir le mur mitoyen à frais communs. L'état

des contre-murs de ces fosses peut encore faire connaître laquelle des deux fosses a endommagé le mur mitoyen; car si un des contre-murs est ruiné, et que l'autre soit en bon état, il est presque sûr que c'est la fosse dont le contre-mur est mauvais qui a endommagé le mur mitoyen. Je dis presque sûr, parce que j'ai vu des contre-murs dont tous les moellons étaient sains et entiers, et par conséquent dans un bon état apparent, et dont les joints étaient pénétrés par les matières des fosses pour lesquelles ils étaient employés (1).]

211. Aux chausses et tuyaux d'aisances, qui sont faits de mur de maçonnerie et adossés contre un mur mitoyen, il doit y avoir un contre-mur au moins d'un pied d'épaisseur, et de matériaux suffisants pour empêcher les matières et urines de pénétrer jusqu'au mur mitoyen, et ce contre-mur doit être dans toute la largeur et hauteur desdits tuyaux et chausses de maçonnerie.

212. Lorsque les chausses d'aisances sont faites avec des tuyaux de plomb ou des boisseaux de terre cuite contre un mur mitoyen, lesdits tuyaux de plomb ou boisseaux de terre cuite doivent être entourés et recouverts d'une chemise de plâtre pur par le dehors, au moins d'un pouce et demi d'épaisseur dans toute leur hauteur, et il doit y avoir un espace de trois pouces de vide entre le dehors de la chemise de la chausse et le mur mitoyen, aussi dans toute la hauteur et largeur, ce que l'on nomme isolement; le mur mitoyen doit être bien enduit vis-à-vis de la chausse, et l'isolement doit être tout ouvert et apparent par le devant, et non fermé d'une languette, afin que l'on puisse s'apercevoir s'il arrivait des suinties à la chausse par le côté de l'isolement. Ainsi jugé à la seconde chambre des enquêtes, le 27 avril 1648.

213. [On ne laisse presque jamais ouvert l'isolement qu'on observe entre un mur mitoyen et une chausse d'aisances; ces

(1) Ces observations sont résumées par Lepage, en ces termes :
« Il arrive quelquefois qu'une fosse a plus contribué que l'autre à la destruction du mur de séparation; c'est un point assez difficile à décider, et qui dépend de l'examen bien attentif d'experts très-versés dans leur art. On a lieu de le juger ainsi lorsque, par exemple, une fosse est plus basse que l'autre, et que les matières de la moins enfoncée coulent dans la plus profonde. Il est assez naturel de penser alors que cet accident est cause de ce que le mur de séparation est devenu mauvais plus tôt qu'on ne devait s'y attendre, du moins à partir de sa fondation jusqu'à l'endroit par où s'écoulent les matières. Il est donc raisonnable de faire supporter ce dommage par le propriétaire de la fosse la moins creuse, soit que le mur appartienne à un seul, soit qu'il se trouve mitoyen. » (T. I, p. 139.)

chausses sont posées pour l'ordinaire dans les escaliers, et on tâche d'en dérober l'apparence tant que l'on peut en formant des tours creuses qui les enveloppent et les cachent. Les propriétaires se passent réciproquement cette clôture d'isolement, mais il faut pour lors que le mur mitoyen, à l'endroit de cet isolement, soit d'une construction assez pleine et assez compacte pour empêcher que les mauvaises odeurs ne pénètrent le mur et n'infectent la maison voisine : car il pourrait arriver que la puanteur provenant des matières de la chausse d'aisances qui serait retenue dans cet isolement se fît jour au travers du mur mitoyen et incommodât les voisins : ce que le propriétaire de la chausse serait obligé de faire cesser. Et si une ventouse de chausse d'aisances était basse, comme lorsque l'on pratique des cabinets d'aisances dans des édifices en aile qui sont peu élevés, et que cette ventouse se trouvât près et au-dessous des fenêtres d'une maison voisine, en sorte que la mauvaise odeur fût portée par le vent dans les appartements de cette maison voisine, le propriétaire de la ventouse serait tenu de l'élever plus haut, ou y faire autres ouvrages capables de rejeter l'odeur de son côté, en sorte que le voisin n'en fût pas incommodé] (1).

244. Par cet article 191, il est dit qu'où il y a d'un chacun côté puits d'un côté et aisances de l'autre, il suffit qu'il y ait quatre pieds de maçonnerie d'épaisseur entre deux, comprenant l'épaisseur des murs d'une part et d'autre, pour former cette épaisseur de quatre pieds. Il suffit que le contre-mur du puits soit d'un pied d'épaisseur à compter du nu du mur mitoyen, et l'épaisseur du mur mitoyen et le contre-mur de la fosse d'aisances doivent avoir le restant de l'épaisseur de quatre pieds ; mais si le mur mitoyen avait plus de deux pieds d'épaisseur, le contre-mur de la fosse ne pourrait pas avoir moins d'un pied d'épaisseur au-delà de l'empatement de la fondation du mur mitoyen.

215. [Il en est de cette épaisseur de maçonnerie de quatre pieds entre un puits et une fosse d'aisances comme de l'épaisseur des contre-murs ci-dessus : il faut toujours que cette épaisseur ne soit point pénétrée par les matières de la fosse, et qu'il ne se fasse aucun épanchement des matières de la fosse dans ce puits ; et s'il en arrivait, le propriétaire de la fosse serait obligé aux réparations nécessaires pour faire cesser cet écoulement, et aux réparations du puits, comme curage, etc. (2).]

(1) Même opinion, Lepage, p. 140.

(2) Ainsi, quelque forte dimension qu'on ait donnée au contre-mur, si les

216. Si une fosse d'aisances avait été construite la première, avec un pied d'épaisseur de contre-mur, contre un mur qui aurait moins de deux pieds d'épaisseur, et qu'ensuite on construisît un puits de l'autre côté dudit mur mitoyen, celui qui ferait construire le puits ne serait tenu de faire son contre-mur que d'un pied d'épaisseur, et le propriétaire de la fosse d'aisances serait obligé d'en fortifier le contre-mur pour achever le reste des quatre pieds d'épaisseur de maçonnerie entre la fosse et le puits: l'usage étant que celui à qui appartient la fosse d'aisance doit faire tout ce qui convient pour empêcher que ce qu'elle contient ne gâte le puits.

217. [Un particulier qui bâtirait une fosse d'aisances contre un mur mitoyen, en même temps que son voisin ferait construire un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen, serait tenu, aux termes de l'article 191 de la coutume, de faire le contre-mur de la fosse de telle épaisseur, qu'il y eût quatre pieds d'épaisseur de maçonnerie entre le puits et la fosse; mais si ce particulier bâtissait le premier une fosse d'aisances contre un mur mitoyen, et qu'il n'y eût point de puits du côté du voisin, aux termes du même article, il ne serait tenu que de faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur.

218. Et si, dans la suite, le voisin venait à faire construire un puits contre le mur mitoyen, contre lequel serait cette fosse, je ne pense point que le propriétaire de la fosse fût tenu de démolir le contre-mur de la fosse pour faire qu'il y eût quatre pieds de maçonnerie entre ledit puits et cette fosse, en faisant un contre-mur plus épais, parce qu'il a satisfait à la coutume en bâtissant : ce n'était point à ce propriétaire à prévoir que l'on pouvait faire par la suite un puits de l'autre côté de ce mur mitoyen. La coutume aurait dû ordonner, indéfiniment, que quiconque mettra une fosse d'aisance contre un mur mitoyen, doit faire un contre-mur de telle épaisseur; que si, dans la suite, le propriétaire voisin vient à faire un puits contre ce mur mitoyen, il se trouve quatre pieds de maçonnerie entre cette fosse et ce puits. D'ailleurs, comme il a été dit ci-dessus, il s'agit que les matières de cette fosse ne s'écoulent point dans ce puits, tout le reste doit être indifférent au propriétaire du puits] (1).

matières pénètrent jusqu'au mur de séparation, le voisin aura le droit de se plaindre et de forcer le maître de la fosse à la rétablir plus solidement. C'est donc la parfaite construction, plutôt que l'épaisseur ordonnée par la coutume, qui doit être principalement observée dans ces sortes d'ouvrages. Lepage, p. 143.

(1) Cette opinion est adoptée par Lepage, p. 143.

219. Il faut aussi observer, sur ce qui est prescrit par cet article 191 de la coutume, qu'entre deux puits suffisent trois pieds d'épaisseur pour le moins; que, si le mur mitoyen n'avait qu'un pied d'épaisseur et les deux contre-murs chacun un pied, ils feraient ensemble les trois pieds d'épaisseur de maçonnerie entre deux, ce qui suffirait; et qu'au cas que le mur mitoyen eût moins d'un pied d'épaisseur, les deux contre-murs devraient être plus épais à proportion de ce qui s'en manquerait pour faire les trois pieds d'épaisseur en tout; mais si le mur mitoyen avait plus d'un pied d'épaisseur, les contre-murs des puits seraient toujours d'un pied d'épaisseur chacun, ce qui ferait ensemble plus de trois pieds (2).

220. La coutume ordonne trois pieds d'épaisseur de maçonnerie entre deux puits, c'est pour la conservation du mur mitoyen; dans le fond des puits, les eaux lavent les murs et en dégradent les joints; les contre-murs conservent la fondation du mur mitoyen en s'opposant à l'insinuation de l'eau; et au-dessus de l'eau, ces contre-murs défendent cette même fondation du mur mitoyen contre le lavage continuel de l'eau qui tombe des seaux lorsqu'on tire de l'eau des puits.]

221. Celui qui fait creuser un puits, le peut enfoncer et creuser si bas qu'il lui plaît, sans que les voisins l'en puissent empêcher, quand même par son enfoncement, il attirerait l'eau de leur puits.

222. [Cet enfoncement des puits est permis, parce que les eaux des puits proviennent, ou des sources, ou de l'eau qui séjourne d'un niveau égal sur la superficie de la terre, à une certaine profondeur. Si l'eau d'un puits vient des sources, comme ces sources sont en différentes profondeurs, cela dépend des canaux par lesquels les eaux trouvent la facilité de s'écouler, il pourrait arriver qu'un propriétaire eût trouvé une source à une certaine profondeur, et que son voisin n'en puisse trouver que beaucoup plus bas, par conséquent, on ne peut pas contraindre deux propriétaires voisins d'assujettir leurs puits à la même profondeur. Si les eaux du puits dont est question viennent de l'eau qui est d'un niveau égal sur la superficie de la terre, il est fort indifférent que l'un des deux puits soit plus profond que l'autre; parce que le dessus de l'eau de ces deux

(1) En effet, dit Lepage, les deux contre-murs sont destinés à garantir le mur d'un côté et de l'autre; ils ne pourraient produire cet effet si chacun d'eux n'avait pas la plus petite épaisseur fixée pour toute espèce de contre-mur (p. 143). Ainsi, quelle que soit l'épaisseur du mur, le contre-mur doit avoir au moins un pied.

puits sera toujours de niveau, il se trouvera seulement plus de profondeur d'eau dans l'un que dans l'autre, et ces sortes de puits tarissent difficilement (1).

223. A l'égard de ce que dit M. Desgodets, qu'il est permis à celui qui fait creuser un puits de l'enfoncer si bas qu'il lui plaira; il faut faire distinction si un puits était fermé et ne s'ouvrait point journellement, comme quand il y a une pompe dans ce puits, et qu'on ne l'ouvrit que lorsqu'il est nécessaire de travailler, ou à ce puits, ou à la pompe; ce puits se peut creuser tant que l'on souhaite; mais un puits qui serait pour l'utilité journalière d'une maison et toujours ouvert, la police s'opposerait à ce que ce puits eût plus d'eau qu'il est nécessaire, par les accidents qui en pourraient résulter] (1).

224. Si, par l'enfoncement d'un puits, il arrive quelque fraction au bâtiment d'un voisin ou d'autres dommages, le maître du puits le doit réparer, sauf son recours contre l'entrepreneur du puits.

225. [Si un puits était construit entièrement à neuf après-coup sous un bâtiment, l'entrepreneur de ce puits serait garant pendant dix ans des dommages que pourrait causer ce puits aux bâtiments qui seraient dessus; mais s'il n'était question que d'un simple renfoncement de puits auquel l'eau manquerait, celui qui ferait cet enfoncement ne serait point garant des effets que cela pourrait occasioner aux édifices qui seraient au-dessus du puits, parce qu'il pourrait arriver que ces dommages procèderaient de la mauvaise construction du puits que cet entrepreneur ne peut garantir, ne l'ayant point fait; d'ailleurs, il ne se trouverait point d'entrepreneur qui voulût faire ces ouvrages, s'il

(1) Même opinion, Lepage, p. 127.

(2) Une ordonnance de police, en date du 8 mars 1815, rendue pour la ville de Paris, contient les dispositions suivantes sur la construction des puits :

Art. 1er. « Dans Paris, aucun puits n'est percé, aucune opération d'approfondissement, de sondage, de réparation et autres, n'est entreprise sans une déclaration préalable à la préfecture de police; l'entrepreneur a soin de désigner l'endroit où l'on a le projet de faire les travaux.

12. » Les maçons appelés à la réparation ou à la reconstruction d'un puits dont l'eau aura été corrompue ne doivent y travailler qu'avec les précautions ci-après :

» Tout maçon chargé de la réparation d'un puits est tenu, tant que dure l'extraction des pierres des parties à réparer, d'avoir à l'extérieur du puits autant d'ouvriers qu'il en emploie dans l'intérieur.

13. » Chaque ouvrier travaillant à l'extraction des pierres d'un puits à réparer, sera ceint d'un bridage dont l'attache sera tenue par un ouvrier placé à l'extérieur. »

courait de tels risques, cette entreprise n'étant point assez lucrative pour s'y exposer] (2).

226. Un entrepreneur qui fait un puits doit y fournir au moins deux pieds d'eau dans les plus basses eaux.

227. [Il n'y a point de règlement là-dessus qui soit autorisé, et un entrepreneur ne peut être tenu de donner au moins deux pieds d'eau à un puits dans les plus basses eaux, à moins qu'il ne s'y fût engagé par son marché, quelque sécheresse qui vînt à arriver : on n'est jamais certain de la profondeur des plus basses eaux. En 1734 et 1735, les eaux ont été plus basses qu'on ne les avait jamais vues; il a fallu renfoncer presque tous les puits de Paris; il n'est pas possible qu'un entrepreneur puisse prévoir ces aridités : on ne peut répondre de ce qui dépend de l'inconstance des saisons. Lorsqu'on fait un puits, on examine en quel état sont les eaux, si elles sont hautes ou basses; si elles sont hautes, on l'enfonce le plus que l'on peut, ce qui quelquefois est très-difficile, surtout à Paris, où les éboulis des terres ou sables, quelque précaution que l'on prenne, exposent presque toujours les édifices voisins; si elles sont basses, il suffit de donner à ces puits trois pieds de profondeur d'eau; lorsqu'un entrepreneur s'est ainsi comporté, il ne peut être tenu du manquement d'eau] (3).

228. Lorsqu'un propriétaire loue sa maison ou héritage où il y a un puits ou apparence de puits, et qu'il est marqué par le bail qu'il y a un puits, cela s'entend qu'il y vienne de l'eau en telle quantité que l'on en puisse tirer, c'est-à-dire au moins un pied de profondeur dans les plus basses eaux, et si le puits était sans eau, ou que l'eau y fût infectée, le locataire serait en droit de contraindre le propriétaire de lui fournir un puits avec de l'eau non corrompue, bien conditionnée, ou demander la résiliation du bail (4).

(1) Suivant l'art. 2270 C. civ., l'architecte et l'entrepreneur ne sont garants que des gros ouvrages qu'ils ont faits et dirigés : ils ne seraient donc pas garants, en général, des raccommodages ou perfectionnements d'ouvrages existants auparavant, à moins qu'ils n'eussent violé les règles de l'art. Mais on doit considérer le creusement d'un puits comme une construction nouvelle, comme un gros ouvrage de la même nature qu'un exhaussement de mur. Lepage, t. I, nº 52.

(2) Lepage, qui professe la même opinion, p. 135, ajoute : « Si l'entrepreneur est convenu de creuser le puits à une profondeur déterminée, son obligation est remplie quand l'excavation est achevée, sans examiner s'il y vient de l'eau ou non. Faut-il le rendre plus profond parce que l'eau n'y paraît pas : c'est un nouveau marché à faire avec l'entrepreneur. »

(3) Cette doctrine est trop rigoureuse. Comme le fait remarquer M. Trop-

229. Tout ce qui vient d'être dit pour les puits et les fosses d'aisances contre un mur mitoyen, se doit observer de même contre un mur qui appartiendrait au voisin de l'autre côté seul, avec cette différence que l'épaisseur d'un pied pour le contre-mur d'un puits serait à compter du devant de l'empatement de la fondation du mur; et celui à qui appartiendrait seul un mur séparant sans moyen son héritage de celui de son voisin, ferait sagement d'observer aussi les contre-murs des fosses d'aisances et des puits, parce que le mur se pourrait rendre mitoyen, suivant l'article 194 de la coutume de Paris, et alors il serait obligé de faire des contre-murs, au désir de cet article 191.

230. Il n'y a aucun article de la coutume de Paris qui prescrive de faire des contre-murs pour les voûtes des caves et autres logements voûtés qui sont adossés contre des murs mitoyens; mais l'usage a établi en loi d'y faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur contre le mur mitoyen au long des voûtes en berceau, dont la retombée ou naissance est du côté des murs mitoyens, non-seulement pour porter lesdites voûtes, mais aussi pour soutenir leur poussée, et empêcher qu'elles ne fassent déverser les murs mitoyens. C'est pourquoi, aux voûtes d'un grand diamètre et à celles dont le cintre est beaucoup surbaissé, lorsque l'épaisseur d'un pied, jointe à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, n'est pas suffisante pour retenir la poussée de la voûte, le contre-mur doit avoir plus d'épaisseur, afin d'en pouvoir soutenir l'effort; et, de quelque sorte que soient les voûtes, la coupe des pierres ou moellons qui forment leur premier voussoir ne doit point entrer dans l'épaisseur du corps du mur mitoyen (1).

231. L'on doit faire un pareil contre-mur pour les voûtes

long (*Louage*, nº 193), la garantie due par le bailleur pour la jouissance du preneur peut aller jusqu'à la résiliation du bail, si les défauts de la chose ou la non-jouissance sont tels que le preneur ne puisse se servir de la chose pour l'usage auquel elle était destinée d'après le bail; mais le plus souvent le défaut de jouissance d'un puits peut se résoudre en dommages, si le locataire trouve les moyens d'avoir ailleurs de bonne eau. Lepage, nº 53.

(1) L'art. 662 C. civ. ne permet de faire une construction sur le mur mitoyen qu'avec le consentement du voisin, ou, sur son refus, qu'après expertise sur la question de savoir si la construction lui préjudicie. Cette expertise devrait avoir lieu dans les pays où n'existerait aucun usage constant sur les contre-murs en cas de construction d'une voûte. En général, les experts ne laissent pas appuyer de voûtes sur le mur mitoyen; et dans tous les cas, soit qu'on ait pris la précaution d'un contre-mur, soit qu'on l'ait négligée, celui à qui appartient la voûte répond du dommage qu'elle peut occasionner au mur. Lepage, t. I, p. 164.

de cloître qui sont adossées contre des murs mitoyens, qu'il est dit ci-dessus pour les voûtes en berceau.

252. A l'égard des voûtes d'arêtes en lunettes contre des murs mitoyens, il suffit de faire des dosserets saillants au-devant du parement desdits murs, de matière, épaisseur et largeur suffisantes pour porter la naissance de ces voûtes ; la saillie de ces dosserets ne peut être moins d'un pied hors le parement du mur mitoyen ; mais il doit y avoir plus de saillie lorsque l'effort de la poussée de la voûte le requiert (1).

253. [Les dosserets des voûtes d'arêtes sont comme les contre-murs; il suffit qu'ils saillent de neuf pouces hors le nu du mur mitoyen en fondation, l'empatement faisant partie de la saillie du dosseret.]

254. Il est dit ci-dessus que les contre-murs des puits et des fosses d'aisances ne doivent pas être incorporés avec les murs mitoyens; mais il n'en est pas de même des contre-murs et dosserets des voûtes des caves et des logements, lesquels il est à propos de lier et incorporer avec les murs mitoyens lorsqu'il sont construits en même temps.

255. [Autrefois il était d'usage de détacher les contre-murs des caves, comme ceux des fosses d'avec les corps des murs mitoyens; ce qui ne se faisait pas sans raison, le poids des voûtes pesait sur les contre-murs, et ne chargeait point les murs mitoyens, il arrive fort souvent qu'un propriétaire a des voûtes de caves cintrées sur le mur mitoyen, pendant que son voisin a des voûtes de caves auxquelles le mur mitoyen ne sert que de pignon, en sorte que l'un surcharge le mur mitoyen beaucoup plus que l'autre ; cependant l'expérience a fait connaître que ces murs étaient beaucoup plus solides lorsqu'ils étaient réunis ensemble et ne faisaient qu'un même mur, et étaient plus en état de soutenir la poussée des voûtes qu'on appuyait dessus (2).]

256. Il n'est pas nécessaire de faire des contre-murs au-devant des murs qui ne servent que de pignons ou d'aboutissants aux voûtes en berceau et aux lunettes des voûtes d'arêtes qui sont au-dessus du rez-de-chaussée, ou dans les caves, lorsqu'il y a des caves des deux côtés du mur mitoyen, vis-à-vis l'une de l'autre ; mais lorsqu'il y a des caves d'un côté, et que le terrain est plein de l'autre, celui qui a creusé les caves doit faire un

(1) Même opinion, Lepage, p. 165.

(2) Observez toutefois que si le contre-mur est fait postérieurement au mur mitoyen, on ne peut l'y incorporer sans le consentement du voisin ou, à son refus, sans l'autorisation de justice. C. civ., 662 ; Lepage, p. 165.

contre-mur dans toute leur longueur et hauteur suffisante pour soutenir la poussée desdites terres.

237. [Les contre-murs que M. Desgodets dit être nécessaires pour soutenir la poussée des terres, lorsqu'il y a des voûtes de caves d'un côté, et seulement un terre-plein de l'autre, ne sont point en usage, un mur mitoyen d'une épaisseur raisonnable, soutenu et buté par des voûtes, suffit pour soutenir la poussée de ce terre-plein qui serait de l'autre côté dudit mur mitoyen, à moins que ce ne fût dans des cas extraordinaires, comme lorsque des voûtes sont d'une très-grande hauteur, auquel cas il serait à propos de fortifier l'épaisseur du mur mitoyen du côté des voûtes (1).]

238. Il est à remarquer qu'en tous les contre-murs qui sont ordonnés par la coutume, il est d'usage de comprendre l'empatement du mur dans leur épaisseur, à la réserve des contre-murs des fosses d'aisances.

239. [On comprend dans l'épaisseur des contre-murs des fosses d'aisances l'empatement comme aux autres contre-murs, et il n'y a point de distinction marquée dans la coutume, entre un contre-mur de puits et un contre-mur de fosses; d'ailleurs, comme il a été expliqué ci-dessus, c'est moins l'épaisseur des murs qui contient les matières des fosses que leur construction.]

240. Il est loisible au propriétaire de l'héritage d'y faire des caves en tel endroit qu'il voudra, en faisant contre-mur suffisant, s'il les joint à l'héritage de son voisin.

241. Aux portes et croisées cintrées ou en plate-bande avec voussoirs et claveaux de pierre, joignant les jambes étrières et les murs mitoyens, il doit y avoir un renfort en manière de dosseret, d'une solidité suffisante pour porter et soutenir l'effort desdits cintres et plates-bandes, et observer que la coupe des claveaux et voussoirs n'entre pas dans l'épaisseur du mur mitoyen.

(1) Celui qui construit étant toujours tenu du dommage causé par sa construction, il faut agir prudemment en ces circonstances, et établir les ouvrages d'une force suffisante pour soutenir, dans tous les cas, la poussée des terres. Lepage, p. 166.

ART. 192.

POUR TERRES LABOURÉES ET FUMÉES ET POUR TERRES JECTISSES.

Celui qui a place, jardin et autre lieu vide qui joint immédiatement un mur d'autrui, ou un mur mitoyen, et y veut faire labourer et fumer, est tenu d'y faire contre-mur de demi-pied d'épaisseur; et s'il y a terres jectisses, il est tenu de faire contre-mur d'un pied d'épaisseur. (1)

242. Ce qui est marqué par cet article 192 de la coutume de Paris, que celui qui veut faire labourer et fumer une place, jardin, ou autre terrain qui joint immédiatement un mur mitoyen, ou qui appartient à autrui, doit faire un contre-mur de six pouces d'épaisseur contre ledit mur, c'est pour empêcher qu'en fouillant et labourant la terre, l'on ne dégrade la fondation d'icelui, et aussi parce que la terre étant remuée, l'eau y pénètre plus facilement, et l'humidité pourrait causer du dommage au mur dans sa fondation, et le fumier que l'on met dans la terre qu'on laboure, pour l'amender, pourrait faire pourrir le mortier de la fondation du mur. Ainsi le contre-mur doit être aussi bas que la fondation nécessaire, pour un mur de clôture ordinaire, et à fleur du terrain par le haut.

243. [Ce qui est dit par M. Desgodets en cet article, ne doit s'entendre que des places ou terrains clos de murs, et c'est aussi l'esprit et l'intention de cet article de la coutume, n'étant pas naturel de penser que la coutume y ait voulu comprendre des champs labourables qui joindraient et aboutiraient, par exemple, contre des murs d'un parc; car ce serait assujettir les propriétaires de ces terres à une dépense qui diminuerait considérablement la valeur de leurs terres: aussi ne voit-on point ces contre-murs pratiqués dans le cas des champs labourables; on se contente de laisser un petit sentier entre le mur et le labour de ces terres, lorsque celui à qui appartient le parc n'a point laissé d'espace entre son mur et ces terres.]

(1) L'art. 674 C. civ., cité p. 53, ne parle ni des terres jectisses, ni du cas où il y a lieu de fumer ou labourer les terres au pied du mur mitoyen. Mais, comme le fait remarquer M. Pardessus, t. I, n° 199, cet article n'a posé qu'une règle générale, sans prévoir tous les cas, et il s'en réfère aux usages particuliers pour les ouvrages de précautions exigés dans les circonstances où le voisin peut nuire d'une manière permanente au mur mitoyen. Cet auteur en cite divers exemples, spécialement les terres jectisses.

244. On doit observer de faire le même contre-mur de six pouces dans les jardins où on laboure des plates bandes au long des murs mitoyens ou à autrui, pour les raisons ci-dessus, quand même ce qui y serait planté ou semé n'aurait pas besoin d'être fumé ni arrosé autrement que par la pluie; et encore, à plus forte raison, lorsque l'on plante des arbres en espaliers contre lesdits murs, à cause des racines qui s'introduisent dans les joints des moellons et des pierres.

245. [Ces contre-murs de six pouces d'épaisseur ordonnés par la coutume de Paris contre les murs mitoyens ou appartenant à autrui, aux frais de celui qui a terres labourables et sujettes à être fumées, ne se pratiquent presque point dans les jardins: dans ceux où il y a des plates-bandes qu'on laboure et que l'on fume, et dans lesquelles il y a des arbres plantés en espaliers, il n'y a que l'empatement de la fondation qui sert de contre-mur; dans les petits jardins, comme à Paris, où il y a peu d'espace de terrain, si ces contre-murs étaient observés, ils obligeraient de faire les plates-bandes beaucoup plus larges, ce qui diminuerait l'étendue de ces jardins, en sorte que les propriétaires se déchargent mutuellement de ces contre-murs, en faisant la même chose chacun de leur côté. A l'égard des racines des arbres plantés en espaliers contre les murs mitoyens, si elle venaient à pénétrer et passer au travers de ces murs, et que ces racines en eussent causé la ruine, il n'y a point de doute que le propriétaire des arbres serait tenu de réparer le dommage. Et quand ces contre-murs seraient observés, s'il était bien vérifié que, malgré ces contre-murs, les racines des arbres en espaliers eussent pénétré le mur mitoyen, celui à qui appartiendraient les arbres ne serait pas moins tenu du rétablissement du mur mitoyen; mais pour ce qui est des murs appartenant à un seul, l'autre propriétaire n'y peut adosser des arbres en espaliers] (1).

246. Pour les allées battues où il y a des ceps de vigne de distance en distance que l'on ne laboure, ne fume ni n'arrose point qu'en les plantant, les contre-murs n'y sont point nécessaires ni en usage.

247. Par terres jectisses, l'on entend des terres rapportées pour rehausser un terrain, et ce qui est dit en cet article 192, que s'il y a des terres jectisses contre un mur appartenant à autrui ou un mur mitoyen, a besoin d'être expliqué: car s'il y a des terres rapportées des deux côtés du mur à la même hauteur

(1) Lepage, p. 234. L'art. 671 C. civ. fixe la distance pour la plantatio des arbres près de l'héritage voisin.

et niveau, ou si le terrain naturel était plus haut d'un côté du mur que de l'autre, et que l'on rapportât des terres du côté bas jusqu'à la hauteur et niveau du terrain naturel; en l'un et l'autre de ces cas, il ne serait pas nécessaire d'y faire des contre-murs, si l'on y faisait des cours pavées, place vague ou terre battue sans labourer; et si l'on y labourait, on y observerait le contre-mur de six pouces d'épaisseur.

248. Lorsque les terres rapportées sont plus hautes que le terrain de l'autre côté du mur, on est tenu d'y faire un contre-mur pour soutenir l'effort de la poussée de ces terres; ce contre-mur doit être fondé sur un bon fonds solide, et il doit être élevé aussi haut que le dessus des terres, et avoir son épaisseur proportionnée à la hauteur des terres rapportées au-dessus du niveau du terrain de l'autre côté. Cet article 192 ne s'explique pas assez en prescrivant indifféremment un pied pour l'épaisseur du contre-mur; car il y a des cas où une moindre épaisseur suffirait, et d'autres où il doit être plus épais : par exemple, si les terres rapportées n'étaient élevées que d'un pied plus d'un côté que de l'autre. Il suffirait que le mur eût six pouces d'épaisseur; à trois pieds de hauteur, il doit avoir un pied, et à proportion de leur élévation au-dessus des trois premiers pieds, il serait à propos d'augmenter l'épaisseur de deux pouces par chaque pied de hauteur, l'épaisseur du contre-mur étant toujours d'un pied par le haut, à la superficie des terres rapportées : ainsi, lorsque les terres rapportées n'auraient que trois pieds de haut au-dessus du niveau du terrain de l'autre côté du mur, le contre-mur aurait un pied d'épaisseur; si les terres rapportées étaient six pieds plus haut que les terres de l'autre côté, le contre-mur aurait dix-huit pouces d'épaisseur dans la hauteur des trois premiers pieds de haut, où il serait fait retraites de six pouces, et il y aurait un pied d'épaisseur au-dessus; mais si les terres rapportées étaient neuf pieds plus haut que le terrain de l'autre côté, le contre-mur aurait deux pieds d'épaisseur par le bas, jusqu'à trois pieds de haut, dix-huit pouces d'épaisseur dans la hauteur de trois autres pieds au-dessus, et un pied d'épaisseur dans la hauteur des trois autres pieds restant du haut; et si les terres rapportées étaient encore plus élevées, l'on augmenterait l'épaisseur du contre-mur à proportion de la hauteur, en sorte que le contre-mur seul fût suffisant pour soutenir la poussée des terres, sans le secours du mur mitoyen ou appartenant seul à autrui; parce que si la ruine du mur arrivait par l'humidité ou la poussée des terres rapportées, le propriétaire de l'héritage où seraient les terres rapportées en

devrait réparer le dommage, quoiqu'il y eût un contre-mur(1).

249. [Il n'est pas possible de donner une règle certaine qui fixe les épaisseurs nécessaires des contre-murs pour soutenir des terres jectisses; ce n'est pas la hauteur seule de ces terres qui détermine l'épaisseur des contre-murs, il faut encore avoir égard à la nature du terrain : les terres fortes, jusqu'à ce qu'elles aient pris leur affaissement, poussent plus fort les murs qui les soutiennent que les terres légères; mais aussi lorsqu'elles ont fait leur tassement, elles se soutiennent pour ainsi dire d'elles-mêmes. Pour empêcher le grand effort de ces terres et leur poussée, il faut les faire amasser le plus près qu'il est possible des endroits où doivent être les murs mitoyens qui les doivent soutenir, et les laisser tasser pendant du temps avant de construire les contre-murs et murs mitoyens. Avec cette précaution, l'on évitera la grande épaisseur des contre-murs, et ils seront moins sujets à être poussés par le poids des terres. Si les terres sont légères comme le sable, elles poussent moins que les précédentes, mais aussi elles poussent plus continuellement; ces terres ne font jamais corps, et sont toujours, pour ainsi dire, prêtes à faire effort pour pousser les murs qui les soutiennent, ces terres étant composées de parties qui glissent facilement les unes sur les autres, et qui, semblables à l'eau, ne demandent qu'à s'étendre; en sorte que, suivant moi, il faut des contre-murs plus épais pour soutenir des sables que pour soutenir des terres fortes, lorsqu'on les a laissé tasser. Dans les terres fortes, il faut encore considérer qu'il y en a de plus ou moins fortes, et que dans les sables il y en a de plus ou moins mêlés de terre, en sorte qu'on ne peut fixer au juste l'épaisseur des contre-murs qu'en connaissant la nature des terres qu'ils doivent soutenir; cependant on se sert assez volontiers de la règle que donne M. Desgodets pour l'épaisseur des contre-murs.

250. M. Desgodets ajoute, dans cet article, que si le mur mitoyen venait à périr par l'humidité et la poussée des terres qu'il soutient, le propriétaire de l'héritage le plus haut serait tenu du dommage, quoiqu'il eût observé de faire un contre-mur pour soutenir ses terres. Le sentiment de M. Desgodets me paraît juste, si le mur mitoyen tombe par la poussée des terres, quoiqu'il y ait contre-mur : c'est une preuve que ce contre-mur n'avait pas l'épaisseur suffisante pour soutenir la

(1) Même opinion, Lepage, p. 169. C'est toujours le propriétaire de l'héritage devenu supérieur par le rapport des terres, ou devenu inférieur par une fouille, qui est obligé au contre-mur. (V. n° 254.)

poussée des terres, et il ne paraît pas juste que le propriétaire de l'héritage le plus bas doive souffrir une perte qui est causée par le fait de son voisin. Mais, d'un autre côté, le propriétaire de l'héritage le plus haut est dans la bonne foi : la coutume lui ordonne de faire un contre-mur d'un pied d'épaisseur pour soutenir ses terres, il a obéi à la loi. Que lui en revient-il, s'il n'est pas moins puni en l'observant qu'en la trangressant? Tout l'avantage qu'il peut en tirer, c'est d'avoir retardé le péril de son mur mitoyen, parce que ce mur serait tombé plustôt s'il n'y avait point eu ce contre-mur. Cependant je suis du sentiment de M. Desgodets; la coutume, au lieu de fixer l'épaisseur des contre-murs à un pied, aurait dû dire que quiconque aurait terres jectisses contre un mur mitoyen serait tenu de faire contre-mur d'épaisseur suffisante pour soutenir ses terres, de manière que le mur mitoyen n'en pût recevoir aucune atteinte ni dommage.]

251. Si le mur mitoyen, ou appartenant à autrui, servait à porter un édifice, et qu'il y eût des caves au-dessous, et que le voisin de l'autre côté eût des terres rapportées contre le mur plus élevées que l'ancien terrain du côté de l'édifice, il serait tenu de fonder son contre-mur jusqu'à l'endroit où le fond commence à être solide, sans avoir égard à la profondeur des caves; et le propriétaire de l'édifice ou des caves doit soutenir par un contre-mur de son côté le terrain de son voisin, depuis le bas de ses caves jusqu'au rez-de-chaussée de l'ancien terrain.

252. [Le propriétaire de l'édifice et des caves doit soutenir le terrain de son voisin par un contre-mur au-dessous du terrain solide, s'il le juge à propos : le propriétaire du terrain joignant ne le peut exiger; il ne doit soutenir ses terres que depuis le fond solide : tout ce qui est au-dessous regarde le propriétaire de l'édifice avec caves; il n'est pas même d'usage que le propriétaire du terrain fasse de contre-mur pour soutenir ses terres en ces occasions, les voûtes des caves butant suffisamment les terres et étant seules capables de s'opposer à leur poussée. Il est seulement à propos que le propriétaire du terrain fasse un petit contre-mur pour défendre le mur mitoyen ou non mitoyen contre les humidités de son terrain, en ce qu'il a fait rapporter.]

253. Aux héritages qui sont sur un coteau ou le penchant d'une montagne, dont l'un des héritages est sur le haut et l'autre en baissant au-dessous, séparés l'un de l'autre par un mur de clôture mitoyen, si le rez-de-chaussée de l'héritage le plus haut est resté suivant l'ancien terrain naturel, et sans y avoir aucunes terres rapportées, et que le propriétaire de l'héritage le plus bas ait fait fouiller et baisser son terrain au long du mur de clô-

ture, pour rendre son rez-de-chaussée de niveau ou autrement; et qu'à ce sujet la fondation du mur mitoyen soit plus basse qu'elle n'aurait dû être, si le terrain était resté en sa pente naturelle, le propriétaire de l'héritage le plus haut n'est tenu que de contribuer à la moitié de la fondation, jusqu'où commence le fond solide, et à la moitié du mur de clôture au-dessus de l'ancien rez-de-chaussée, et le propriétaire de l'héritage du bas est tenu de contribuer à l'autre moitié dudit mur de clôture, dans toute sa hauteur avec sa fondation, comme il est marqué ci-dessus; et, outre ce, faire, à ses frais et dépens, seul, la plus basse fondation de ce mur mitoyen, jusqu'à la profondeur nécessaire pour le rabaissement de son terrain, et de faire en entier, et de son côté, un contre-mur suffisant pour rendre le terrain de son voisin aussi solide qu'il était avant qu'il eût fait rabaisser son rez-de-chaussée.

254. [Dans le cas proposé en l'article ci-dessus, il est juste que le propriétaire de l'héritage le plus bas fasse un contre-mur de son côté, et non du côté de son voisin, pour soutenir le pied du mur mitoyen contre la poussée des terres de son voisin : c'est ce propriétaire qui a fait l'excavation, et qui est cause que le terrain de son voisin est plus élevé que le sien; il est juste qu'il y apporte le remède, et qu'il fasse, à ses dépens, et la plus basse fondation du mur mitoyen et le contre-mur de son côté, le voisin ne devant pas consentir que ce contre-mur soit construit sur son terrain, tant parce qu'il pourrait lui être nuisible s'il avait des arbres plantés en espalier contre le mur mitoyen, que parce que, dans la suite, on en pourrait tirer l'induction que c'est au propriétaire de l'héritage le plus haut à soutenir ses terres, puisque le contre-mur se trouverait de son côté : on pourrait cependant remédier à cet inconvénient par un écrit, par lequel on connaîtrait que ce n'est qu'une simple tolérance.]

255. Dans les mêmes cas que ci-dessus, où deux héritages sont sur le penchant d'une montagne, si le propriétaire de l'héritage le plus haut avait fait rapporter des terres contre le mur mitoyen, pour rendre son rez-de-chaussée de niveau, et que l'autre eût fait creuser au long du même mur pour rendre aussi son terrain de niveau, le propriétaire de l'héritage du bas doit faire, à ses frais et dépens, seul, la plus basse fondation dudit mur mitoyen, depuis où commençait l'ancien fond solide jusqu'à la profondeur nécessaire pour le rabaissement de son rez-de-chaussée, et contribuer à la moitié du restant de la fondation depuis l'endroit où commençait le bon fond jusqu'à la hauteur de l'ancien rez-de-chaussée du terrain naturel, et à la moitié du mur mitoyen au-dessus, dans la hauteur de clôture

ordinaire, à prendre dudit ancien rez-de-chaussée; et le propriétaire de l'héritage du haut doit contribuer à l'autre moitié dudit mur mitoyen, tant en élévation qu'en fondation, tel qu'il aurait dû être si le terrain n'avait pas été changé, et faire, à ses frais et dépens, seul, la hauteur dudit mur, pour lui donner de son côté, au-dessus de son nouveau rez-de-chaussée, la hauteur de clôture ordinaire, et payer à l'autre les charges de ce qu'il aura élevé le mur au-dessus de la hauteur mitoyenne, et faire de son côté, à ses dépens, et sur son héritage, un contre-mur suffisant pour soutenir les terres rapportées, fondé seulement jusqu'où commence l'ancien fond solide.

256. [Lorsque, de deux voisins, l'un a abaissé son terrain au-dessous du terrain naturel, et que l'autre a élevé le sien au-dessus, les contributions de chacun de ces voisins, expliquées par M. Desgodets, sont justes, à l'exception du contre-mur qu'il dit devoir être construit par celui qui a baissé son terrain. Il prétend que ce contre-mur doit être fait à ses dépens seuls, en la hauteur du rabaissement des terres au-dessous du terrain naturel, et qu'il doit être fait du côté de l'héritage le plus bas. Je ne pense ni l'un ni l'autre. Premièrement, je ne pense point que ce contre-mur doive être fait aux dépens seuls du propriétaire de l'héritage baissé, parce que ce contre-mur non-seulement doit retenir la poussée des terres naturelles, mais encore la surcharge des terres que le voisin a mises au-dessus du terrain naturel : par conséquent, ce contre-mur doit être plus épais qu'il ne serait besoin s'il n'avait qu'à soutenir le terrain naturel. Par exemple, si ce voisin avait baissé son terrain de trois pieds, un contre-mur d'un pied d'épaisseur lui suffirait; mais si l'autre voisin a élevé son terrain de trois pieds, ce contre-mur d'un pied n'est plus d'une épaisseur suffisante, il en faut un de dix-huit pouces. suivant ce qui a été dit ci-dessus : par conséquent, cette plus-épaisseur de contre-mur ne doit pas être faite aux dépens du propriétaire qui a baissé ses terres. Secondement, ce contre-mur ne doit pas être construit du côté de celui qui a baissé son terrain, pour deux raisons : la première, parce que le contre-mur fait pour soutenir les terres rapportées au-dessus du terrain naturel n'aurait point une fondation aussi basse que celle du mur mitoyen, ce qui surchargerait encore le terrain qu'a à soutenir le propriétaire le plus bas, et est contre l'art de bâtir; la seconde, parce qu'il ne serait pas juste que ce contre-mur fût de toute son épaisseur du côté de l'héritage le plus bas, le propriétaire le plus élevé ayant donné occasion à une partie de cette épaisseur. C'est pourquoi mon sentiment est que le propriétaire le plus élevé doit payer la plus-épaisseur du contre-

mur au-dessus de celle nécessaire pour soutenir la hauteur des terres qui ont été baissées au-dessous du terrain naturel, et qu'il doit encore permettre que ce contre-mur soit construit entièrement sur son terrain, pour servir de fondation à son contre-mur, en prenant une reconnaissance de son voisin, comme ce contre-mur a été fait en partie à ses dépens, vu le rabaissement qu'il a fait de son côté au-dessous du terrain naturel (1).]

257. Suivant la question ci-dessus, il doit être fait un fil de pierre incorporé au mur mitoyen, par les côtés de l'héritage du bas, à la hauteur jusqu'où le propriétaire de cet héritage y a contribué, et le chaperon du haut dudit mur doit être seulement à un égout du côté de l'héritage du haut, et celui qui est le plus haut doit payer les charges à l'autre, à proportion de l'élévation dudit mur au-dessus de ce qui est mitoyen.

258. [Dans le cas ci-dessus, il n'est point besoin de fil de pierre incorporé dans le mur mitoyen pour en prouver la mitoyenneté, un écrit simple sous signature privée suffit; et ce mur ne doit point être chaperonné d'un côté seulement, le propriétaire de l'héritage le plus bas devant recevoir moitié des eaux qui tombent sur ce mur: et un écrit suffit, comme il vient d'être dit, pour faire connaître quelles parts chacun des propriétaires a dans ce mur et dans les contre-murs. A l'égard des charges, il ne me paraît pas juste que le propriétaire le plus élevé en paye à son voisin, vu la nécessité dans laquelle

(1) Voici comment s'exprime Lepage sur cette question :

« Pour la conservation du mur de séparation, qu'il soit mitoyen ou non, le propriétaire qui a baissé son terrain doit, de son côté, un contre-mur, mais seulement jusqu'à la hauteur du niveau naturel; pareillement l'autre doit aussi, de son côté, un contre-mur pour soutenir les terres qui excèdent le même niveau naturel. Mais au lieu de faire deux contre-murs, dont l'un sur l'héritage le plus bas et l'autre sur l'héritage le plus élevé, il est plus conforme aux règles de l'art, et d'un effet plus solide, de faire ces deux contre-murs l'un sur l'autre du même côté, ou, pour mieux dire, de ne faire qu'un seul contre-mur d'une hauteur convenable. Il est alors plus efficace que le contre-mur soit placé sur l'héritage où se trouve le terrain le plus élevé, sauf à creuser les fondations suffisamment: par ce moyen, il sert tout entier d'intermédiaire entre le mur de séparation et la totalité des terres qu'il soutient. Cet arrangement, qui se fait entre les deux voisins, ne peut guère avoir lieu que quand l'abaissement d'un côté s'opère en même temps que l'élévation de l'autre côté; car si un propriétaire élève son terrain tandis que l'héritage contigu reste au niveau naturel, il est tenu de faire de son côté un contre-mur. Quelques années après, si le voisin s'avise d'abaisser son terrain, il doit faire également de son côté un autre contre-mur; et alors le mur de séparation est garanti par deux contre-murs, l'un à droite et l'autre à gauche, l'un supérieur et l'autre inférieur. »

il se trouve de permettre à son voisin d'asseoir son contre-mur de son côté, au-dessous de celui qu'il est obligé de faire, pour soutenir l'élévation de ses terres au-dessus du terrain naturel.]

259. Quelques-uns ont cru qu'il ne fallait des contre-murs qu'aux terres jectisses qui étaient plus hautes que le rez-de-chaussée des rues où les maisons avaient leur principale entrée; ce qui a causé plusieurs procès, qui ont été décidés par des sentences et arrêts, suivant les différents cas: par exemple, dans la rue des Tournelles, joignant la place Royale, il y avait des maisons bâties d'un côté, lesquelles avaient leur sol neuf à dix pieds plus bas que la place Royale et la rue Saint-Antoine, de sorte que, rehaussant le sol de cette place pour y faire de nouveaux bâtiments, et les anciens de l'autre côté restant à leurs anciens sols, ceux qui ont bâti les nouveaux ont été obligés de faire des contre-murs pour le soutien de leurs terres jectisses, quoiqu'elles n'excédassent pas le rez-de-chaussée des rues. Ainsi jugé par arrêt du 27 août 1639, entre Jérémie Derval et Pierre Bocquet, et par un autre arrêt rendu en pareil cas, en la quatrième chambre des enquêtes, le 30 août 1644, sur le relèvement des rues Montmartre, des Victoires et Saint-Pierre, entre Nicolas Colmont et Jean le Vacher. La maison dudit Colmont, sise rue Saint-Pierre, était anciennement bâtie, et plus basse en sol de neuf à dix pieds que la rue nouvellement rehaussée, et celle dudit le Vacher nouvellement bâtie, ayant son rez-de-chaussée d'après le niveau de la rue des Victoires: par lequel arrêt ledit le Vacher a été condamné de faire un contre-mur pour le soutien de ses terres jectisses. Ces deux arrêts des 27 août 1639 et 30 avril 1644 sont pour la conservation des anciens bâtiments faits avant le rehaussement des rues.

260. Au même quartier, la rue de Cléry est plus haute que la rue Neuve-Saint-Eustache, et par conséquent les maisons qui ont leurs entrées sur ces rues ont leur rez-de-chaussée différent les uns des autres. Les propriétaires de celles qui ont leur rez-de-chaussée le plus élevé doivent faire des contre-murs pour soutenir la hauteur de leurs terres jectisses, pour les mettre de niveau, quoique leurs rez-de-chaussée soient au niveau de la rue où sont leurs entrées. Ainsi jugé par sentence de la seconde chambre des requêtes du Palais, le 20 mai 1650, entre François Pancard, demandeur, contre Philippe Cambray, défendeur. Ainsi aux rues de diverses hauteurs, soit nouvelles ou anciennes, les propriétaires des héritages les plus élevés doivent faire des contre-murs pour soutenir leurs terres jectisses; et en ce cas on doit observer ce qui est déterminé pour la construction

à la huitième question sur cet article 192 de la coutume (n° 255), lorsque c'est le terrain naturel qui fait le penchant d'une rue à l'autre; mais si ce sont des terres rapportées qui font ce penchant, celui du bas n'est point tenu de faire de contre-murs, et c'est celui du haut qui le doit faire jusqu'au bas, quand même ces terres y auraient été rapportées anciennement.

261. Lorsqu'il se forme de nouvelles rues dans un quartier bas où il n'y a aucuns bâtiments dont le rez-de-chaussée s'élève par un ordre supérieur pour pouvoir donner de l'écoulement aux eaux des rues, les propriétaires des héritages qui sont dans ces quartiers ne se peuvent dispenser, lorsqu'ils veulent bâtir des maisons ayant leurs entrées par ces rues, de rehausser leur terrain dans l'étendue de leurs cours, pour avoir l'écoulement de leurs eaux par les rues. Les voisins qui bâtissent, et qui font rehausser leur terrain en même temps, ne sont tenus que de faire un mur mitoyen, qui les sépare suivant les règles ordinaires: et si l'un des voisins bâtissait le premier et faisait rehausser seulement le rez-de-chaussée de sa cour, l'héritage de son voisin restant en bas, le premier ne serait point obligé de faire de contre-mur pour soutenir les terres rapportées dans sa cour, dans l'attente qu'on en ferait autant lorsque l'on bâtirait sur l'héritage de l'autre côté du mur mitoyen. Ainsi jugé par sentence des requêtes du Palais, le 29 mai 1648, entre le sieur Levasseur, demandeur, et l'université de Paris, touchant les héritages sis au Pré-aux-Clercs. Mais si pendant le temps que l'héritage bas serait sans y faire de bâtiments, le mur mitoyen en venait à périr par la poussée des terres jectisses, ce serait à celui qui les aurait fait rapporter de son côté à refaire le mur à ses dépens. A l'égard des places qui resteraient vagues au derrière des bâtimens, soit pour y faire des jardins, chantiers ou autres choses semblables, si l'un des voisins voulait en exhausser la superficie par des terres rapportées, il serait tenu de faire des contre-murs au long des murs mitoyens, observant ce qui est marqué ci-dessus aux questions 10 et 11 sur cet article 192 de la coutume.

262. Suivant tout ce qui vient d'être dit, les contre-murs se font sur les héritages et aux dépens de ceux qui ont fait rapporter les terres jectisses pour rehausser leur terrain, ou qui ont fait creuser dans l'ancien terrain naturel pour le rabaisser (1).

(1) C'est ce que nous avons déjà fait remarquer sous le n° 248.

ART. 193.

IL FAUT AVOIR PRIVÉS EN LA VILLE ET FAUBOURGS DE PARIS.

Tous propriétaires de maisons en la ville et faubourgs de Paris sont tenus avoir latrines et privés suffisants en leurs maisons.

263. Cet article, qui oblige tous propriétaires d'avoir latrines et privés en toutes leurs maisons en la ville et faubourgs de Paris, est établi pour l'intérêt public, tant pour la commodité de ceux qui habitent les maisons que pour la netteté des rues, et pour empêcher que les excréments n'infectent l'air. Ainsi cette disposition de la coutume doit être étendue dans les autres villes, et non au villages, où les maisons n'étant pas si près les unes des autres qu'aux villes, et y ayant moins d'habitants, le même inconvénient n'y est pas à craindre. (1)

264. Les latrines ou fosses d'aisances doivent être de grandeur proportionnée à la grandeur des maisons et à la quantité des personnes qui les habitent, pour n'être pas vidées si souvent, afin de moins incommoder le voisinage. Elles doivent être faites de maçonnerie, et non avec des tonneaux enfoncés en terre, pour les inconvénients qui en pourraient arriver.

265. [Si un particulier avait en sa maison une fosse si petite qu'il fût obligé de la faire vider tous les six mois ou tous les ans, ou par quelque autre raison, comme quand il arrive qu'une fosse est un peu plus enfoncée que les caves du voisin, et que les matières de cette fosse, lorsqu'elles sont parvenues à la hauteur du rez-de-chaussée des caves de ce voisin, s'épanchent dans ces caves: ce qui oblige ce particulier de faire vider cette fosse, pour faire cesser les plaintes de ce voisin; et ce qu'il est

(1) L'autorité municipale qui, aux, termes de la loi du 16-24 août 1790, a le droit et l'obligation de veiller à la salubrité publique, aurait certainement le pouvoir de contraindre les propriétaires à construire dans leurs maisons des fosses d'aisances ou à établir des tonneaux mobiles. Ces règlements seraient légalement obligatoires et contribueraient puissamment à l'assainissement des villes où les maisons particulières n'ont pas de latrines. Cette opinion est aussi celle de Lepage, p. 144.

V. p. 82 ci-dessus les règlements relatifs aux constructions des fosses d'aisances dans la ville de Paris.

Les autres coutumes qui avaient des dispositions semblables, et obligeaient les propriétaires à construire des fosses d'aisances, ne sont point abrogées par le Code civ. On doit considérer cet usage général comme tenant aux lois de police et de salubrité publique, dont l'abrogation ne se présume pas.

obligé de faire toutes les fois que cela arrive, afin d'éviter de faire les réparations nécessaires pour que cette fosse puisse contenir ses matières et ne point s'écouler chez le voisin : dans ces cas, les voisins en faisant plainte, la police obligerait, dans le premier cas, de faire une fosse de plus grande étendue, et dans le second, forcerait ce particulier de faire les réparations nécessaires pour empêcher cette fréquente vidange] (1).

266. Si un entrepreneur avait fait marché en bloc de rendre une maison faite et parfaite dans la ville et faubourgs de Paris, il doit y faire des privés et latrines suffisantes, quoiqu'il n'en fût fait mention dans son marché, car il doit savoir à quoi la loi oblige le propriétaire par cet article 193 de la coutume de Paris. Semblablement, si un propriétaire avait loué une maison dans laquelle il n'y eût point de privés, le locataire peut demander la résolution de son bail ou contraindre le propriétaire d'y faire faire un privé ; le tout en cas qu'il n'y eût pas quelque privé qui fût commun, ou autre destiné pour l'usage de cette maison, et duquel l'entrepreneur ou le locataire eussent eu connaissance avant leur convention.

267. Les entrepreneurs doivent être garants de la pénétration des urines et des matières fécales au travers des murs, contre-murs, et du fond des fosses d'aisances qu'ils construisent, pendant les dix premières années (2).

268. Les entrepreneurs sont garants des fosses qu'ils construisent, pourvu qu'elles soient entièrement reconstruites à neuf : car si l'on en avait conservé quelques parties, ils n'en seraient point responsables, à moins que les matières ne s'écoulassent visiblement par les parties neuves, du rétablissement desquelles l'entrepreneur serait seulement tenu (3).

269. Il a été parlé des contre-murs et de la construction des fosses d'aisances dans les explications sur l'article 191 de la coutume ci-dessus, auxquelles on peut avoir recours.

270. Quelques précautions que l'on puisse prendre pour la construction des fosses d'aisance, si elles gâtent les puits ou

(1) On est généralement d'avis que le propriétaire dont les latrines nécessiteraient une vidange annuelle pourrait être contraint, même par voie de police, à construire une fosse plus grande. Lepage, p. 145.

(2) Mais si l'entrepreneur avait manqué aux règlements, il y aurait quasi-délit, et, par conséquent, la responsabilité de l'entrepreneur durerait trente ans. Lepage, p. 145.

(3) Lepage semble partager cette opinion (*ibid*). Toutefois, elle nous paraît devoir être modifiée dans les termes de l'art. 2270 C. civ., lorsque, sans être refaite à neuf, la fosse a subi une refection qu'on peut appeler *gros ouvrage*.

les caves des maisons voisines, ceux à qui appartiennent les fosses d'aisances en sont toujours garants, et ils les doivent refaire jusqu'à ce que les matières et les urines y soient toujours retenues.

271. Lorsqu'il y a plusieurs fosses d'aisances aux environs d'un puits qui se trouve gâté, si la fosse de la maison où est ce puits est de ce nombre, celui à qui appartient le puits doit premièrement faire vider sa fosse, pour la faire visiter en présence de ses voisins, et y faire tout ce qui est nécessaire pour empêcher qu'elle ne se communique à son puits, avant que de pouvoir demander à ses voisins de faire vider et visiter leurs fosses.

272. [Lorsqu'un puits se trouve gâté, et qu'il y a plusieurs fosses qui l'environnent, du nombre desquelles est la fosse du propriétaire du puits, on commence par faire une tranchée, lorsque cela est possible, entre la fosse et le puits de la même maison; et si l'on ne s'aperçoit d'aucun écoulement, on en fait autant chez les voisins; et il est rare que par ces opérations on ne découvre point d'où vient l'écoulement: en suivant ce qui est dit par M. Desgodets, on risquerait à faire une réparation inutile, à moins que cette fosse ne fût en tel état, qu'il fût nécessaire de la reconstruire à neuf, car pour lors on ne courrait aucun risque.]

273. Celui dont la fosse d'aisances n'est pas de construction suffisante pour retenir les urines et matières fécales, et par ce défaut incommode les caves ou les puits de ses voisins, et qui pour se dispenser d'y faire les travaux nécessaires pour y remédier, la veut abandonner, doit en faire vider toutes les matières fécales et les eaux puantes, faire fouiller et enlever toutes les terres et sables qui en sont pénétrés et infectés dans le fond, avant que de la faire combler et d'en changer l'usage (1).

274. [Cette précaution est très-bonne, et il est nécessaire de la prendre, parce qu'il pourrait arriver dans le temps des grosses eaux que si ces terres, en restant infectées, venaient à être lavées et détrempées par les eaux, elles pourraient continuer d'infecter les puits qui auraient causé l'abandonnement de la fosse.]

(1) Lepage, *ibid.* Les art. 10 et 11 de l'ord. de 1819, rapportés plus haut, contiennent une disposition analogue.

ART. 194.

BATISSANT CONTRE UN MUR NON MITOYEN, QUI DOIT PAYER, ET QUAND ?

Si quelqu'un veut bâtir contre un mur non mitoyen, faire le peut, en payant la moitié tant dudit mur que fondation d'icelui, jusqu'à son héberge ; ce qu'il est tenu de payer par avant que rien démolir ni bâtir, en l'estimation duquel mur est comprise la valeur de la terre sur laquelle ledit mur est assis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait tout pris sur son héritage (1).

275. Il y a deux sortes de murs non mitoyens contre lesquels on peut bâtir et les rendre mitoyens, aux conditions de la disposition de cet article 194 de la coutume : ce qui semble être contraire au droit naturel et à l'équité, de contraindre une personne de vendre une partie de ce qui est à lui seul appartenant, pour le rendre commun avec son voisin ; ce qui est néanmoins pour l'utilité commune des habitants, et pour la décoration des villes, et l'arrangement des édifices : car cet article ordonne une règle contraire au droit qui est observé presque généralement par toute la France (2).

276. [Cet article de la coutume, quoiqu'opposé au droit naturel et à l'équité, en ce qu'il force une personne de vendre une partie de ce qui lui appartient, est cependant très-utile à tous les propriétaires ; en voici les raisons. Ou le mur non mitoyen est construit de toute son épaisseur sur le terrain de celui qui l'a fait bâtir, ou il est assis moitié de son épaisseur

(1) Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. C. civ., 661.

(2) L'acquisition forcée de la mitoyenneté des murs résulte du quasi contrat qui se forme par le voisinage, et qui oblige chacun des voisins, soit à ne pas faire ce qui peut être nuisible à l'autre, soit à faire ce qui peut être avantageux à celui-ci, sans être préjudiciable à lui-même. Celui qui vend la mitoyenneté y trouve même de l'avantage, puisqu'il est soulagé de la moitié de son entretien et reçoit la moitié de sa valeur. L'économie du terrain et celle des matériaux, et l'intérêt des particuliers pour lesquels cette mesure allège les frais de construction, en démontrent la nécessité et ne permettent point de distinguer à cet égard entre les villes et les campagnes. Pothier, *Société*, n° 249 ; Lepage, t. I, p. 78 ; Pardessus, n° 153.

sur le terrain du propriétaire qui l'a construit, et moitié sur le terrain du voisin : le premier cas est très-rare dans les villes, où l'on est presque toujours obligé de se clore; et dans les coutumes l'où on n'est point obligé à clôture, il est permis à celui qui bâtit le premier d'asseoir le mur qui sépare son héritage d'avec celui de son voisin, moitié sur son terrain et moitié sur celui de son voisin. Ces sortes de murs non mitoyens ne se rencontrent donc que dans les campagnes, où le terrain est de peu de valeur, outre le peu de superficie de terrain que la moitié de l'épaisseur d'un mur mitoyen peut occuper. Il y a plus, la faculté accordée par cet article est réciproque ; elle met un frein à la mauvaise humeur d'un propriétaire d'un mur mitoyen, qui, par pique, aimant mieux démolir son mur que d'en aider son voisin, pourrait incommoder ses affaires et peut-être se ruiner, s'il n'avait qu'un bien modique, en ce que cela pourrait occasionner la démolition d'une partie de sa maison. Cette disposition de la coutume produit encore plusieurs autres avantages, comme de diminuer les frais de la construction d'une maison, étant inutile de faire deux murs lorsqu'un suffit à deux. Cette disposition augmente l'étendue du terrain des maisons, un seul mur occupant bien moins de superficie que deux (1).

277. Dans le second cas, la disposition de cet article est aussi équitable. Le mur est déjà mitoyen en son assiette, puisqu'il est construit moitié sur un terrain et moitié sur l'autre. Il est mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, du moins en partie, comme il sera expliqué ci-après : il est donc juste que celui qui n'est point propriétaire de l'élévation de ce mur, le puisse devenir lorsqu'il le jugera à propos. On dira : que ne contribuait il à la totalité de ce mur? qu'il n'est pas juste que celui qui se trouve obligé de bâtir pour l'utilité de ses affaires fasse tous les frais de la construction de ce mur. Mais l'on répondra qu'il ne conviendrait pas qu'un propriétaire à qui un édifice peu élevé et un terrain vague suffit pour son commerce, qu'il ne conviendrait pas, dis-je, que ce propriétaire payât la moitié de l'évaluation de ce mur, dont il ne se servira peut-être jamais, pour avoir la faculté de bâtir sur ce mur, s'il lui prenait un jour envie de bâtir.

278. La première sorte de mur non mitoyen, contre lequel on peut bâtir et le rendre commun et mitoyen, aux conditions marquées par cet article 174, est, lorsqu'un propriétaire d'un héritage a fait construire un mur à ses dépens, assis premièrement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage

(1) V. la note précédente.

d'autrui ; si ce voisin veut ensuite faire bâtir un édifice contre ce mur, il le peut faire en payant à celui qui l'a fait bâtir la moitié de la valeur dudit mur et du fonds de terre sur lequel il est assis, au cas que celui qui a fait bâtir le mur veuille le laisser tel qu'il est.

279 [Cette clause, au cas que celui qui a fait bâtir le mur le veuille laisser tel qu'il est, que M. Desgodets ajoute, me paraît contraire à la coutume ; cet art. 194 dit en termes formels : *faire le peut en payant, etc.* Ainsi je pense que cela ne dépend pas de la volonté seule du propriétaire du mur, par les raisons qui ont été dites ci-dessus, et qu'il faudrait, pour que le propriétaire du mur eût ce droit, ou que le mur fût trop faible pour porter les deux édifices, ou d'une mauvaise construction, parce que la démolition de ce mur deviendrait pour lors indispensable (1).]

280. Mais si celui qui a fait bâtir à ses dépens, sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, veut le faire démolir pour le reconstruire sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur du mur sur le fonds qui lui appartient, et l'autre moitié de l'épaisseur sur l'héritage de son voisin qui veut bâtir contre, en contribuant à la réfection du mur pour la part et portion dont il sera tenu ; il le peut faire, et le voisin ne le peut pas contraindre de laisser le mur en son premier état et de lui vendre la moitié du fonds sur lequel il était assis.

281. [La disposition de cet article de la coutume de Paris est contraire à ce que dit M. Desgodets, par les raisons ci-devant déduites dans les notes sur le premier et deuxième article du commentaire de cet article 194. (2).]

282. Néanmoins, celui qui veut bâtir contre un mur non mitoyen, assis entièrement sur le fonds de son voisin, ainsi qu'il est dit ci-dessus, ne peut pas l'obliger de le démolir, pour le refaire moitié sur son fonds, même au cas que ledit mur se trouvât être mauvais et qu'il le fallût reconstruire. Il serait au

(1) De même la disposition de l'art. 661 C. civ. est générale et absolue. Le propriétaire du mur ne peut imposer aucune condition à l'acquisition de la mitoyenneté ; et, par exemple, si le mur était trop faible pour supporter un édifice, il ne pourrait obliger le voisin qui veut acquérir la mitoyenneté à le démolir et à faire porter le nouveau mur sur une portion égale des deux terrains ; et, réciproquement, celui qui veut acquérir la mitoyenneté ne pourrait exiger la démolition du mur avec cette condition. La reconstruction doit se faire sur le même terrain et d'après le même alignement. Lepage, p. 83 ; Pardessus, n° 155.

(2) V. en ce sens la note précédente.

choix de celui qui l'a fait bâtir la première fois de le laisser sur ses anciens vestiges et alignements, et l'autre serait tenu de lui rembourser la moitié du fonds de terre de l'épaisseur de ce mur; parce que lorsqu'il l'a fait bâtir en premier lieu, il a été obligé par quelques raisons de le faire construire sur son propre fonds; et si on venait à le reculer de la moitié de son épaisseur, ses poutres, planchers et combles ne pourraient plus porter dans la moitié de l'épaisseur du nouveau mur.

283. [Suivant M. Desgodets, il n'y a que le propriétaire qui n'a point bâti, qui soit contraint de se servir du mur voisin déjà construit, et d'acheter la moitié du terrain sur lequel ce mur est assis, et suivant le précédent article de son commentaire, il donne la liberté au propriétaire du mur non-mitoyen de le vendre, et le terrain sur lequel il est assis, s'il le juge à propos, en quoi la loi ne serait point égale, l'un étant libre de vendre ou non, et l'autre forcé d'acheter. Pour que l'égalité soit conservée entre les propriétaires, il faut que l'un soit forcé de vendre, comme l'autre est obligé d'acheter; et je pense que telle est la disposition de cet article 194.]

284. L'autre sorte de mur nonmitoyen contre lequel on peut bâtir, aux conditions marquées par cet article 194 de la coutume, est lorsqu'il a été bâti aux dépens d'un voisin seul sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire moitié de son épaisseur sur un héritage et moitié sur l'autre, et ce en plusieurs cas différents. Premièrement, si un mur de clôture mitoyen s'était trouvé être bas, et que l'un des voisins eût fait élever un mur au-dessus de la hauteur de clôture pour porter son édifice, ce qui serait élevé au-dessus de la hauteur de clôture ne serait pas mitoyen, et l'autre voisin venant à bâtir contre cet exhaussement serait tenu de payer la moitié de la valeur de ce qu'il occuperait au-dessus de la hauteur de clôture. Secondement, lorsque deux voisins ont fait construire un mur à communs frais jusqu'à une certaine hauteur pour l'héberge de l'un d'eux, et que l'autre a fait élever son bâtiment plus haut, il doit payer seul l'exhaussement du mur au-dessus de l'héberge commun, et les charges, suivant la coutume. Cet exhaussement est un mur non mitoyen, dont la valeur de la moitié doit être remboursée à celui qui l'a fait construire, lorsque l'on veut élever un édifice qui était plus bas. Troisièmement, lorsque l'un des voisins a fait bâtir un édifice contre un mur de clôture mitoyen, lequel était bon pour clôture seulement, et non suffisant pour porter son édifice, ce qui l'aurait engagé à le démolir et le faire

(1) V. la note qui précède sur le n° 279.

entièrement à neuf depuis le fond solide jusqu'à la hauteur qui lui était nécessaire, ledit mur étant cependant mitoyen pour clôture à son voisin; si le voisin construisait ensuite un autre édifice de son côté contre le mur, il serait tenu, pour se le rendre mitoyen, de payer à l'autre la moitié de la valeur du mur, depuis le bas du fond solide jusqu'à la hauteur de ce qu'il en occuperait par son édifice. Quatrièmement, si le mur de clôture mitoyen était jugé de construction suffisante pour porter des édifices, mais qu'il ne fût pas fondé sur un fond assez solide pour en soutenir les charges, et que l'un des voisins en eût fait la fondation par sous-œuvre, et élevé au-dessus de la hauteur de clôture pour y adosser un bâtiment, l'autre voisin, bâtissant ensuite contre ce mur, ne payerait rien de ce qui serait resté de l'ancien mur mitoyen; mais il serait tenu de payer la moitié de la valeur de la plus basse fondation jusqu'au fond solide, et ce qu'il occuperait d'élévation au-dessus de l'ancienne hauteur de clôture. Il en serait de même de tous les autres cas de cette espèce (1).

285. [M. Desgodets prétend qu'un propriétaire qui aurait bâti un édifice sur un mur de clôture qui était bon pour clôture, mais non suffisant pour porter cet édifice, ce qui l'aurait engagé de le démolir et de le refaire entièrement à ses dépens depuis le bon et solide fond : M. Desgodets prétend que si le voisin venait ensuite à bâtir contre ce mur mitoyen, il faudrait que ce voisin remboursât la moitié de la valeur de ce mur depuis le bon fond jusqu'à la hauteur qu'il occuperait. Ce remboursement ne se fait point ainsi : l'usage est que, comme ce mur est resté mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, on diminue la superficie du mur de clôture, en y comprenant sa fondation, de celle de la totalité du mur non mitoyen, et on paye la moitié du surplus. Tous les experts agissent ainsi dans les estimations qu'ils font en pareil cas des murs mitoyens, ce qui ne devrait pas être dans l'exacte justice : car si ces deux voisins avaient bâti ensemble, ils auraient été obligés de démolir leur mur de clôture mitoyen, ils n'auraient profité que des matériaux, qui ne seraient pas d'une grande considération lorsqu'on en aurait diminué la démolition et l'enlèvement des gravois; pourquoi je trouve le sentiment de M. Desgodets juste, quoique l'usage ait jusqu'à présent prévalu] (2).

(1) L'art. 660 C. civ. est ainsi conçu : « Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté, en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur, s'il y en a.

(2) Lepage adopte l'opinion de Goupy et ajoute : « De là il résulte que,

286. Quant au payement de la moitié de la valeur du mur, il faut observer que l'estimation en doit être faite eu égard au temps présent, c'est-à-dire qu'il faut estimer la valeur du mur lors du remboursement, sans considérer ce qu'il a coûté au temps de la construction (3).

287. [La raison de cette conduite est que si un mur mitoyen neuf peut durer cent années, et qu'il y eût cinquante ans que le mur dont serait question fût construit, il ne serait pas juste de le payer autant que s'il était neuf, sa durée étant diminuée de moitié. Ainsi il est de la prudence de celui qui fait une telle estimation d'examiner les matériaux avec lesquels ce mur est bâti; s'ils sont de nature à pouvoir être remployés dans le cas d'une nouvelle construction, s'ils ne sont point prohibés par les règlements, s'ils ne sont point en partie calcinés et cassés sous le fardeau, et ensuite mettre un prix à la main-d'œuvre, tant pour la construction que la liaison, soit en mortier ou en plâtre, eu égard au temps de sa durée.]

288. Suivant la disposition de cet article 194 de la coutume, qui ordonne que celui qui veut bâtir contre un mur non mitoyen est tenu de rembourser la moitié de la valeur de ce mur avant que de rien démolir ni bâtir, il s'ensuit que celui à qui le mur appartient peut obliger l'autre à payer la moitié avant que de souffrir qu'il y adosse son bâtiment. Il est néanmoins plus à propos d'en user autrement et de faire seulement visiter et estimer le mur par gens à ce connaissants avant que d'y rien adosser, et attendre que le bâtiment soit élevé pour faire toisé de ce qui en sera occupé pour en faire le payement; et ce, pour deux raisons: l'une est qu'après le bâtiment fait, l'on sait précisément ce qui est occupé du mur; et l'autre, pour éviter les surprises que les voisins pourraient faire en intention de faire boucher les vues de coutume qui

pour opérer avec justice dans l'espèce proposée, celui qui veut acquérir la communauté du mur entier, doit être considéré comme abandonnant son droit de simple clôture qui ne lui suffit plus, et comme faisant construire à frais communs le mur tel que son voisin l'a établi. Il faut donc évaluer ce que vaut le mur dans l'état où il est actuellement, et la moitié de sa valeur fait le prix de la mitoyenneté. » T. I, p. 85.

(1) La disposition de l'art. 661 C. civ. est conforme à cette doctrine; ce n'est pas le *prix* du mur, mais sa *valeur*, que celui qui acquiert la mitoyenneté est obligé de rembourser. Cette fixation, dit M. Pardessus, ne doit point être basée sur ce que le mur peut avoir coûté, mais sur *sa valeur présente.* Parlem. Toulouse, 15 mars 1582 et 12 déc. 1592; Pothier, n° 254; Lepage, p. 85; Pardessus, n° 156. Le motif en est donné très exactement par Goupy dans le numéro suivant.

seraient au mur, en se le rendant mitoyen, sous prétexte d'y vouloir bâtir, et ne faisant point d'édifice contre par la suite.

289. [Il ne serait pas difficile de connaître les adossements qu'un bâtiment à construire peut faire sur un mur non mitoyen, surtout à un homme de l'art. Aucun propriétaire ne fait bâtir qu'il n'ait des dessins arrêtés, tant en plan qu'en élévation et profils ou coupes, par le moyen desquels tous les adossements contre ce mur mitoyen seront connus, tant des étages et combles que des cheminées. On pourrait donc estimer ces adossements : et pour prévenir les changements qui pourraient arriver aux premiers dessins, l'on conserverait un double du dessin sur lequel aurait été faite l'estimation, et l'on stipulerait que si l'on faisait quelque changement, il serait fait augmentation ou diminution du prix payé pour les adossements; ce qu'il serait très-facile de distinguer au moyen des dessins. L'exécution de cet article 194 pris à la lettre mettrait les propriétaires des murs non mitoyens à l'abri des difficultés qui arrivent presque toujours après que les adossements sont faits contre ces murs. Ainsi il serait beaucoup plus avantageux d'exiger le remboursement du mur avant ses adossements, joint à ce que celui qui a envie de bâtir est bien plus disposé à aplanir les difficultés avant qu'après avoir bâti, ses fonds se trouvant, pour l'ordinaire, épuisés après le bâtiment, et ayant recours aux chicanes pour se disculper du payement de ces adossements. Ajoutez encore à cela, que si l'on n'a pas eu la précaution de prendre des attachements, lorsqu'il y a des parties de ces murs qui sont mitoyennes, il n'est pas facile de les reconnaître, les enduits neufs en dérobant la connaissance. (1)

290. Il ne serait pas plus difficile d'éviter les surprises que les voisins pourraient faire, en intention de faire boucher les vues de coutume qui seraient dans le mur mitoyen; en stipulant qu'on n'accepte le remboursement du mur en question que sous la condition de la reconstruction du bâtiment projeté, se réservant la liberté de rendre le prix du mur, s'il arrivait que le bâtiment ne fût point mis en exécution.]

291. On remarquera que par le texte de cet article 194, le

(1) M. Pardessus est d'avis que le propriétaire du mur peut exiger que le prix de la mitoyenneté lui soit payé préalablement à toute entreprise; c'est la conséquence nécessaire de la disposition du Code civ., car celui qui veut bâtir contre le mur ne peut le faire qu'après qu'il a acquis la mitoyenneté, et tant qu'il ne l'a pas payée, il ne peut exercer les droits qui en dérivent, s'il n'y est autorisé par justice, sur le refus du voisin de recevoir le prix fixé par l'expertise. N° 158.

remboursement de la moitié de la valeur du mur, pour le rendre mitoyen, n'est ordonné que dans le cas où l'on veut bâtir contre : ainsi, si l'on ne fait pas de bâtiment contre le mur, l'action, pour en faire le remboursement, n'est pas recevable ; ce qui a été jugé par arrêt du 15 février 1635 (1).

292. [Le contraire a été jugé par arrêt du 12 juillet 1670, rendu en l'audience de la grand' chambre à huis clos, sur les conclusions de M. Talon, avocat général. Le présent article 194 de la coutume dit : *Si aucun veut bâtir contre un mur non mitoyen, faire le peut en payant*, etc. La coutume en cet article, et en l'article 198, a voulu seulement prévenir les difficultés que les propriétaires des murs non mitoyens auraient pu faire à leurs voisins, en voulant les empêcher de se servir d'un mur qui ne leur appartiendrait pas, et non leur défendre de se rendre ces murs mitoyens, si ce n'est dans les cas où ils bâtiraient contre ces murs non mitoyens. La coutume n'a pas prévu en ces articles que des propriétaires songeraient à se rendre des murs mitoyens, si ce n'est dans les cas où ils en auraient besoin, et aucuns n'y auraient songé, si les vues de coutume ne les y avaient forcés, pour se mettre à l'abri des incommodités de ces vues de coutume (2).]

293. Pour expliquer ce qui est signifié en la fin de cet article 194 de la coutume, que dans l'estimation du mur que l'on veut rendre mitoyen est comprise la valeur de la terre sur laquelle il est assis, au cas que celui qui a fait le mur l'ait pris sur son héritage, on doit entendre qu'il ne suffit pas de payer la moitié du mur, mais qu'il faut aussi payer la moitié du fonds de la terre sur laquelle il est construit : et l'estimation se doit faire séparément du mur et de la terre, parce que celui qui n'occuperait que jusqu'à la hauteur de clôture d'un mur fort élevé, serait tenu de rembourser la moitié du fonds de la terre sur laquelle il est construit, de même que celui qui occuperait toute la hauteur du mur entier, quoique l'un payât une plus grande quantité du mur que l'autre. Ainsi le fonds de terre et le mur se doivent estimer et payer séparément (3).

(1) Cette jurisprudence n'est plus admise aujourd'hui. D'après les termes généraux de l'art. 661 C. civ., il n'est pas nécessaire de justifier qu'on a besoin de la mitoyenneté pour être autorisé à l'acquérir. Lepage, p. 82 ; Pardessus, n° 155 ; Toullier, n° 193 ; Cass. 1er déc. 1813, S. 14, 1, 95.

(2) Telle est aussi la doctrine actuelle. V. la note précédente.

(3) L'art. 661 C. civ. dit expressément que celui qui veut acquérir la mitoyenneté doit payer moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. Ainsi, celui qui n'a besoin de rendre mitoyen qu'une portion du mur de séparation, par exemple, le quart de la longueur, dans toute la hauteur, ou le

294. [Quoique la remarque de M. Desgodets soit fort juste, cependant l'on pourrait comprendre dans l'estimation du mur la valeur du fonds de terre sur lequel le mur non mitoyen serait assis, soit que l'on se rendît ce mur mitoyen en toute son étendue, ou qu'on ne se le rendît mitoyen qu'en partie, en répartissant le prix en entier de ce terrain. Par exemple, sur dix toises comme sur cinquante que contiendrait ce mur en superficie, je suppose que ce terrain valût vingt livres; si l'on ne voulait se rendre ce mur mitoyen qu'en dix toises de superficie, il faudrait augmenter le prix du mur de quarante sous pour chacune toise: pour lors le prix de ces dix toises de mur contiendrait toute la valeur du fonds de la terre; si on voulait le rendre mitoyen en toute son étendue, que nous avons dit être de cinquante toises, pour lors il ne faudrait augmenter le prix du mur que de huit sous par chacune toise, ce qui produirait de même 20 livres pour la valeur totale du fonds de terre: ce qui revient à la remarque de M. Desgodets. On n'y a ajouté que pour faire voir qu'il n'est pas nécessaire que cette estimation paraisse distincte, et qu'on peut sans cela se renfermer dans les termes de l'article 194, qu'il suffit que l'expert ait fait une répartition du terrain en entier sur le nombre des toises que le mur contient en la partie que l'on veut se rendre mitoyenne: et supposé que ce voisin ne se fût rendu mitoyenne qu'une partie de ce mur, et qu'il voulût par la suite se le rendre en entier, il n'y aurait point de fonds de terre à payer, le prix total ayant été compris dans la première estimation (1).]

295. Lorsque l'on prise et estime la terre sur laquelle le mur est posé, on en considère l'épaisseur au rez-de-chaussée, sans y comprendre les empatements, quelques avances qu'ils puissent avoir sur l'héritage du voisin qui veut rembourser, à moins que l'autre voisin ne prouvât, par un acte juridique, que l'empatement a été pris sur son fonds.

296. Celui qui a bâti un mur à ses dépens, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ne peut pas obliger son voisin à lui en rembourser la moitié à la hauteur de clôture, tant que le voisin ne fait rien contre le mur. Mais si le mur venait à être

quart de la hauteur, soit dans toute la longueur, soit seulement dans une partie de la longueur, n'est pas obligé d'acquérir la mitoyenneté du surplus; alors il paye moitié de la seule portion qui lui est utile. Si, par la suite, il avait encore besoin d'une autre partie ou de tout le reste du même mur, il pourrait en acquérir la mitoyenneté, en payant la moitié de ce qu'il faudrait ajouter à la possession commune. Lepage, p. 80. Tel paraît être aussi l'opinion de M. Pardessus, n° 156.

(1) V. la note précédente.

caduc, et qu'il fût nécessaire de le rebâtir, il pourrait contraindre son voisin à y contribuer jusqu'à la hauteur de clôture en lui payant les charges de ce qui serait élevé au-dessus.

297. [Je ne connais point les raisons qui ont engagé M. Desgodets à penser qu'un voisin qui aurait bâti un mur joignant sans moyen l'héritage de son voisin, ne le pourrait contraindre de lui rembourser la moitié de son mur en la hauteur de clôture : dans les lieux où l'on n'est point obligé de se clore, il ne le pourrait ; mais dans les lieux sujets à clôture, il en aurait le droit, suivant moi, aux offres de payer les charges. Il y aurait plus de difficulté pour le remboursement de la moitié de la terre sur laquelle serait assis ce mur, attendu qu'il était libre au propriétaire du mur de l'asseoir moitié sur le terrain de son voisin : il faudrait qu'il y eût des motifs légitimes pour l'en avoir empêché. La raison pour laquelle les propriétaires d'un mur non mitoyen, pour l'ordinaire, ne demandent point cette contribution de clôture à leurs voisins, c'est que les charges excèdent souvent la valeur de la moitié du mur de clôture (1).]

298. Dans les lieux où la coutume ordonne aux voisins de se clore, lorsqu'un mur appartient à l'un des voisins seul, celui qui n'y a point de part ne peut pas y faire un enduit neuf de son côté pour y faire peindre une perspective, paysage ou autrement, sans le consentement de celui à qui le mur appartient; mais il lui est permis de faire peindre sur le vieil enduit du mur, pourvu qu'il ne fasse point de trou au mur pour échafauder. La raison est que, pour faire un nouvel enduit contre un vieux mur qui y puisse tenir, il faut dégrader les joints du mur et piquer les parements des moellons ou pierres qui seraient lissés, s'ils étaient apparents, ou achever le vieux crépis, s'il y en avait un, ce qui ferait une espèce de dégradation au mur avant que l'enduit y fût appliqué, et même il se pourrait faire que, par la malfaçon de l'enduit, le mur serait moins bon qu'il n'était auparavant. A l'égard de la peinture sur le vieil enduit, comme le mur n'en deviendrait pas pire, il n'y aurait aucune raison pour l'en empêcher, et supposé que la peinture eût été faite sur l'ancien enduit, ou qu'à l'insu de celui à qui le mur appartient, le voisin y eût fait faire l'enduit et la peinture, le propriétaire du mur aurait toujours la faculté d'y faire percer des vues de coutume, en telle quantité qu'il en aurait besoin, et gâter l'économie de la peinture, sans que l'autre le pût empêcher de le faire ni lui en demander raison.

(1) Telle est aussi l'opinion de MM. Pardessus, n° 152; Delvincourt, t. I, p. 192; Duranton, t. III, p. 258.

299. [On ne pourrait faire un enduit neuf sur un mur non mitoyen pour y peindre une perspective, sans le consentement du propriétaire du mur, s'il s'agissait de dresser ce mur, et qu'il fallût hacher de ce mur à cet effet, parce que ce serait en diminuer la force, et en quelque façon l'altérer; mais le propriétaire du mur ne pourrait empêcher que son voisin fît un enduit neuf sur ce mur, en ne touchant point au corps de ce mur, parce que cet enduit ne tendrait qu'à sa conservation, en empêchant les eaux de pluie de s'insinuer dans les joints des moellons de ce mur, qui pourraient être dégradés : et cet enduit le conserverait encore mieux s'il y avait une perspective peinte dessus, parce que cet enduit en serait plus dur, étant mêlé avec de l'huile, et résisterait mieux aux injures de l'air et à l'intempérie des saisons. D'ailleurs, il est toujours permis de procurer les agréments que l'on peut à sa maison, lorsqu'on ne préjudicie en rien à son voisin. Il y a plus: si ces enduits d'un mur non mitoyen venaient à se fendre et à se détacher du corps de ce mur du côté du voisin, en sorte qu'il y eût à craindre qu'il ne s'en détachât quelques parties, ce voisin pourrait contraindre le propriétaire du mur de refaire cet enduit, quoique de son côté, pour éviter d'être blessé par la chute des plâtras] (1).

300. Celui qui se veut rendre mitoyen le mur appartenant à son voisin seul pour l'usage de clôture seulement, en doit payer moitié de la valeur, depuis l'endroit de sa fondation où commence le terrain solide, jusqu'à la hauteur de dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée de celui qui veut acquérir l'usage du mur pour clôture; mais son élévation au-dessus de la hauteur de clôture demande que l'on y ait égard dans l'estimation du mur pour en régler la valeur, le voisin à qui le mur appartient n'étant pas tenu dans ce cas de payer de charges à l'autre.

301. [Le propriétaire d'un mur non mitoyen ne peut refuser d'accorder la mitoyenneté de son mur jusqu'à la hauteur de clôture à son voisin, mais il est le maître de consentir à cette mitoyenneté sans recevoir aucun remboursement, parce qu'il se trouverait des voisins qui, voyant que les charges de l'exhaussement d'un mur non mitoyen excéderaient le prix de la moitié de la clôture, quoiqu'ils ne voulussent faire aucun usage de ce mur, ne laisseraient pas de la demander pour recevoir

(1) M. Pardessus considère qu'il y aurait servitude dans l'obligation imposée au propriétaire d'un mur de souffrir qu'il y soit appliqué des peintures susceptibles d'assurer un reflet ou un aspect plus a   la maison voisine (N° 11).

l'excédant de la valeur des charges; mais si le propriétaire du mur non mitoyen reçoit le prix de la moitié de la clôture, ou que le voisin eût contribué jusqu'à hauteur de clôture, il ne pourrait se dispenser de payer les charges, avec les égards qui seront ci-après expliqués dans l'article 195 de la coutume.]

302. Celui qui adosse des tuyaux de cheminée contre un mur non mitoyen, doit rembourser à son voisin, propriétaire du mur, la moitié de sa valeur dans la largeur occupée par lesdits tuyaux, et outre ce, un pied d'aile au-delà de chaque côté sur toute la hauteur (1).

303. [C'est un usage passé, pour ainsi dire, en loi; je l'ai toujours vu se pratiquer ainsi : cependant, suivant moi, il n'en est pas moins abusif et injuste. N'est-il pas assez dur et assez triste pour un propriétaire d'être dans la nécessité d'élever les cheminées de sa maison, quoique basse, aussi haut que celles de la maison de son voisin, qui peut être beaucoup plus haute, sans être obligé encore de payer le mur contre lequel les cheminées sont adossées? Les raisons de cet usage sont que ce propriétaire de la maison basse est libre d'exhausser ses cheminées ou non; mais il y est nécessité par les effets de la fumée, qui rendraient sa maison inhabitable : que les cheminées étant exhaussées contre le mur non mitoyen, le chargent et peuvent l'attirer au vide; mais le propriétaire de la maison basse ne serait pas moins tenu du dommage après avoir payé l'adossement de ses cheminées, s'il était bien reconnu qu'elles eussent attiré ce mur au vide, en sorte que ce propriétaire de la maison la moins élevée est tenu de la dépense de l'exhaussement de ses cheminées, du remboursement de leur adossement contre le mur non mitoyen, du rétablissement de la couverture de sa maison causé par cet exhaussement, et encore exposé, comme il a été dit ci-dessus à la garantie du tort que ses cheminées pourraient faire au mur mitoyen; le tout, sans qu'il lui en revienne aucun bénéfice : cet usage est des plus injustes] (2).

(1) Celui qui demande la mitoyenneté d'un mur dans une étendue suffisante pour adosser des cheminées, dit M. Pardessus, doit payer, indépendamment de l'espace en largeur et en hauteur qu'auront les tuyaux adossés, une augmentation de largeur que l'usage a fixée à un pied, parce qu'on ne peut quelquefois appuyer solidement des cheminées sans faire à droite et à gauche des arrachis et de la maçonnerie nouvelle. N° 156; Lepage, p. 87.

(2) On a expliqué avec M. Pardessus, dans la note qui précède, la raison légale de cet usage.

304. Ainsi celui qui ferait des cuisines, salles ou autres logements bas au rez-de-chaussée contre un mur non mitoyen, pourrait obliger son voisin propriétaire du mur d'en recevoir le remboursement, pour se le rendre mitoyen dans toute sa hauteur, en y élevant des tuyaux de cheminées; et dans toute la largeur de ce qui serait occupé par lesdits tuyaux et leur pied d'aile à côté de chacun; et par-là il pourrait boucher les vues de coutume de son voisin qui se rencontreraient à ces endroits, supposé que les cheminées ne se pussent faire un peu plus reculées sans gâter la pièce du rez-de-chaussée en laquelle seraient les cheminées.

305. [Il faut que ces cheminées montent à plomb et ne soient point dévoyées, parce qu'elles fatigueraient beaucoup plus le mur mitoyen et dureraient bien moins : ainsi le propriétaire du mur ne pourrait exiger que l'on dévoyât ces cheminées pour conserver quelques vues de coutume qu'il aurait dans ce mur; comme aussi le propriétaire des cheminées ne les pourrait dévoyer par malice pour offusquer les vues de son voisin. Le dévoyement des cheminées ne charge pas plus un mur mitoyen, lorsqu'il y a un édifice élevé contre ce mur, que si elles étaient droites à plomb, parce que ces dévoyements sont soutenus d'étage en étage par des solives d'enchevêtrure; mais lorsque des cheminées sont sur le dernier plancher de l'édifice, et qu'elles sortent des combles, il faut les monter à plomb, n'étant plus soutenues que par leurs languettes et les fentons de fer qui sont scellés dans les murs contre lesquels elles sont adossées] (1).

306. Celui qui, par une galerie en saillie traversant d'un corps de logis à un autre, occuperait le haut d'un mur non mitoyen, doit en faire le remboursement et se le rendre mitoyen dès le pied, parce que c'est le bas qui porte le haut; avec cette observation, que la galerie ne doit point être pendante contre ledit mur, la saillie n'étant portée que par de scorbeaux ou liens scellés dans ce mur par le dessous, mais qu'elle doit être soutenue par le corps de logis ou par des piliers fondés dès le bas (2).

(1) Les architectes conviennent qu'une cheminée dévoyée altère la bonté du mur plus qu'une cheminée droite. En conséquence, il faut décider que celui qui achète la mitoyenneté d'une portion de mur pour adosser ses cheminées n'est pas le maître de choisir sur le mur les places où il veut les faire passer. Pareillement, le propriétaire du mur n'a pas le droit, en recevant le prix de la mitoyenneté, de tracer aux cheminées le chemin qu'elles suivront. Lepage, p. 88. Dès-lors c'est une question que la justice décidera, si les deux voisins ne sont pas d'accord.

(2) Même opinion, Pardessus, n° 156.

307. [Il faut distinguer : si cette galerie avait beaucoup de largeur et saillie, comme si elle excédait quatre ou cinq pieds de largeur et qu'elle eût beaucoup de longueur, il n'y a point de doute qu'il faudrait fonder cette galerie dès le bas, ou qu'elle fût soutenue par des pièces de bois qui passeraient d'un corps de bâtiment à un autre ; mais lorsque cette galerie a peu de saillie, et qu'il est aisé de la soutenir sans faire de tort au mur mitoyen, il ne faut pas de piliers dès le bas, et cela d'autant plus, que le propriétaire de la galerie serait toujours tenu du dommage, s'il était visible que ce fût cette galerie qui eût entraîné ce mur mitoyen] (1).

308. Lorsque l'on bâtit un édifice où l'on ne fait point de caves contre un mur non mitoyen, de l'autre côté duquel il y a des caves, celui qui ne fait point de caves n'en doit rembourser la fondation que depuis le fond où le terrain commence à avoir la solidité suffisante pour porter les édifices, et la plus basse fondation reste en entier en propre à celui qui l'a fait creuser ; mais si, par la suite des temps, l'autre venait à faire des caves contre le mur de son côté, il serait obligé d'achever de faire le remboursement de cette plus basse fondation (2).

309. S'il n'y avait pas de caves du côté de celui à qui appartient le mur non mitoyen, et que celui qui veut faire bâtir contre, fît des caves de son côté, après avoir remboursé la moitié de la valeur du mur jusqu'au bas de la première fondation, ce serait à celui qui ferait des caves à payer seul et faire à ses dépens la plus basse fondation par sous-œuvre de toute l'épaisseur de l'ancien mur, et outre ce, le contre-mur de son côté, si le cas y échet.

310. Celui qui enfonce ses bâtiments plus creux que ceux de son voisin doit faire en sorte qu'il n'y arrive aucun défaut ni dégradation, à peine de les réparer bien et dûment, et de payer à son voisin les autres dommages.

311. Celui qui a creusé et enfoncé le mur mitoyen plus bas que le commencement du fond solide, doit, tant que cette plus

(1) Cette distinction n'est pas admise par M. Pardessus, qui s'en tient, dans tous les cas, au principe que le *sol porte le dessus*. Ibid.

(2) Lepage pense également que dans l'évaluation du mur ou de la portion du mur dont on veut acquérir la mitoyenneté, on ne doit comprendre que les fondations qu'il est d'usage de donner à un mur tel que celui dont il s'agit. Ainsi, lorsque je ne veux pas construire de caves, je ne dois acquérir la mitoyenneté du mur voisin que jusqu'à concurrence de la valeur des fondations considérées abstraction faite des caves qui se trouvent sous la maison voisine. P. 81.

basse fondation appartiendra à lui seul, la réparer à ses dépens, et faire tous les frais que le cas y échéera.

312. Si le premier qui a bâti le mur à ses dépens, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, ne l'a pas fondé sur le terrain solide, lorsque le voisin voudra bâtir contre le mur en payant la moitié de sa valeur à celui qui l'a fait bâtir, il le peut obliger de contribuer, pour la part dont il sera tenu, à le reprendre par sous-œuvre jusque sur le fond solide.

313. Si deux voisins avaient ensemble fondé un mur mitoyen, et qu'ils ne l'eussent pas fondé en un bon fond, et que par la suite l'un d'eux vînt à craindre qu'il n'en arrivât accident, il pourrait obliger l'autre voisin à contribuer à reprendre la fondation du mur par sous-œuvre jusque sur le bon fond solide, quoiqu'ils l'aient bâti conjointement à frais communs la première fois; mais si la fondation était suffisante pour porter les premiers édifices, en n'y faisant point de caves ou en n'élevant pas les bâtiments plus haut, celui qui voudrait creuser ou élever de son côté serait tenu de refaire entièrement à ses dépens seul la plus basse fondation.

314. [Pour qu'une fondation soit suffisante, il faut qu'elle soit assise sur le bon et solide fond, et elle n'est jamais réputée suffisante tant qu'elle ne porte point sur le fond solide; il ne suffit pas, pour la réputer telle, que cette fondation ait supporté pendant plusieurs années des édifices sans avoir fléchi sous le fardeau, il faut qu'elle soit sur le fond solide : par conséquent celui qui bâtirait des caves, ou surélèverait sa maison, serait en droit de forcer son voisin à contribuer à cette fondation jusque sur le bon et solide fond (1).]

(1) Nous rapporterons ici, sur les règles qui concernent les murs en fondation :

1° Un règlement du maître général des bâtiments, du 29 octobre 1685, qui est encore en vigueur :

« Tous les murs en fondation depuis le bon et solide fond jusqu'au rez-de-chaussée des rues ou cours seront construits avec moellons et libage de bonne qualité bien ébousinés, les lits et joints piqués et élevés d'arase et liaison jusqu'au rez-de-chaussée, lesquels murs et fondation seront maçonnés avec chaux et sable, et d'épaisseur suffisante pour l'élévation qu'il y aura au-dessus, observant d'y mettre des parpaings et boutisses le plus qu'il se pourra.

» Il est pareillement ordonné que le mortier soit fait et composé de bon sable graveleux, dans lequel mortier il entrera les deux tiers de sable et l'autre tiers de chaux éteinte.

» Les murs qui seront élevés au-dessus du rez-de-chaussée, avec moellons et mortier de chaux et sable, seront de pareille qualité que ceux des

515. Lorsque le mur non mitoyen sert à porter un édifice contre lequel on veut bâtir, et qu'il vient à être caduc, corrompu ou déversé, ou qu'étant de bonne qualité il surplombe, ou a trop de fruit plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur, celui qui veut bâtir contre peut contraindre le

fondations ci-dessus, en y observant les retraites ou empatements au rez-de-chaussée, ainsi qu'il est d'usage.

» Ainsi le mur de fondation qui aura deux pieds (soixante-cinq centimètres) d'épaisseur portera, au rez-de-chaussée, un mur de dix-huit pouces (quarante-neuf centimètres), lequel sera posé au milieu de l'épaisseur du premier, de manière à laisser déborder celui-ci de trois pouces (quatre-vingt-dix-huit millimètres) de chaque côté. Il ne sera fait ni construit de gros murs en fondation, maçonnés avec plâtre.

» Quant aux murs que l'on construira avec moellons et plâtre au-dessus du rez-de-chaussée, on observera de même de piquer et tailler les moellons par assises et liaisons, ainsi qu'aux murs faits avec moellons et mortier de chaux et sable, vulgairement appelés de limosinerie, dont le plâtre que l'on emploiera à la construction desdits murs sera passé au crible ou panier. Défense d'en user autrement à l'avenir, à peine d'amende contre les ouvriers contrevenants, et de démolition de leurs ouvrages.

» Et pour plus grande solidité auxdits murs élevés en plâtre au-dessous du rez-de-chaussée, on posera, au-dessus dudit rez-de-chaussée, une ou deux assises de pierre de bonne qualité, et principalement aux murs de pignon. »

2° La jurisprudence administrative du département de la Seine fondée sur le règlement qui précède, et rappelée par M. Davesne, *Suppl.* p. 190.

Les tranchées ouvertes pour établir des fondations seront creusées jusqu'au bon sol.

La profondeur des tranchées sera d'un mètre au moins pour les fondations de bâtiment, et de soixante-cinq centimètres au moins pour les fondations de mur de clôture, quand même le bon sol se rencontrerait à une moindre profondeur.

A défaut de bon sol, on emploiera les moyens d'art usités en pareil cas, tels que des cours de libages, des battues de pieux, des grillages avec pilotis, plates-formes et racinaux.

Lorsque sous le sol ou sous l'étage de rez-de-chaussée on devra pratiquer des étages souterrains, caves, fosses, etc., les tranchées seront descendues de cinquante centimètres en contre-bas du dernier berceau de la fosse.

Tout étage au-dessus du sol de rez-de-chaussée sera voûté en maçonnerie.

Lorsque la largeur d'une voûte excèdera six mètres, ou lorsque sa forme sera surbaissée, il sera établi des chaînes en pierres, dont l'espacement sera de quatre mètres au plus.

Les murs de fondation seront érigés entre deux lignes. Il ne sera employé dans la construction de ces murs que des pierres ou moellons durs, liaisonnés et joints entre eux, et qui seront posés à bain de mortier de chaux et de sable, par rangs ou assises, arasés de niveau. Le mortier sera composé d'un tiers de chaux éteinte et de deux tiers de sable.

propriétaire à le démolir et à contribuer pour le réédifier à frais communs, chacun pour la part dont il sera tenu pour le refaire à plomb et de qualité suffisante pour porter son édifice; et c'est au maître de l'édifice à faire à ses dépens seul les étayemens nécessaires pour le soutenir pendant la reconstruction du mur, et aussi les rétablissements qu'il conviendrait faire à ce sujet.

516. [Dans l'explication de l'article 205 de la coutume, il sera expliqué pour quelle part ce propriétaire du mur non mitoyen doit contribuer dans la reconstruction de ce mur.]

517. Il se trouve quelquefois que l'on reconstruit des murs mitoyens qui n'ont pas leur épaisseur suffisante pour porter des édifices de part et d'autre, ce qui les fait périr en peu de temps; il serait à propos que l'un des deux voisins pût contraindre l'autre voisin de contribuer à donner à ce mur une épaisseur suffisante, proportionnée à la hauteur de l'édifice de sondit voisin, en augmentant l'épaisseur par moitié de chaque côté.

518. [Il est certain que ce serait un grand avantage pour la sûreté et la solidité des édifices que l'épaisseur des murs mitoyens fût fixée, et qu'il y eût un règlement là-dessus, ou du moins que les propriétaires fussent tenus de s'en rapporter à l'avis des experts sur ces épaisseurs. Mais s'il se trouve un des propriétaires d'un mur mitoyen, comme il arrive souvent, qui veuille fortifier l'épaisseur de ce mur en le reconstruisant, l'autre lui allègue l'article 195 de la coutume, qui lui permet de le fortifier en prenant la plus épaisseur sur son terrain, et ajoute que d'ailleurs le mur dont est question a duré pendant un très-long temps avec cette épaisseur, et que par conséquent cette épaisseur lui suffit; ensorte qu'il arrive que celui des propriétaires qui veut bâtir solidement est obligé de prendre la plus grande épaisseur du mur mitoyen sur son terrain, quoique son

Les pierres et moellons durs, la meulière exceptée, ne seront d'abord mis en œuvre qu'après avoir été dressés à leurs paremens et joints.

Le mur de fondation formera toujours empatement, de neuf centimètres au moins de chaque côté, avec les murs en élévation.

Celui qui devra supporter un pan de bois ou un mur en briques, aura au moins cinquante centimètres d'épaisseur.

Les murs de fondation seront continus et sans interruptions, même au droit des baies de toute nature qui seraient pratiquées à rez-de-chaussée.

Lorsqu'ils sont plantés entre deux hauteurs différentes de sol, ils sont renfoncés soit par un mur en talus, soit par des éperons liaisonnés avec le corps des murs de fondation. Art. 192, cout. de Paris.

Aucun mur de fondation supportant des constructions supérieures ne servira de parois pour fosses d'aisances, ni de point d'appui pour les voûtes de ces fosses. Arg. C. civ. 674. (V. Frémy-Ligneville, n[os] 354 et suiv.).

voisin charge ce mur autant que lui, les édifices étant aussi élevés d'un côté que de l'autre : ce qui est très-injuste. Il arrive tous les jours à ce sujet des procès qui durent des années entières, et qui suspendent pendant ce temps-là la construction des bâtiments : ce qui fait un tort considérable à celui qui bâtit (1).]

319. S'il se trouvait quelque difficulté à fortifier l'épaisseur du mur, on y devrait suppléer par la qualité des matériaux que l'on y employerait : par exemple, si le peu d'épaisseur ne permettait pas de faire un bon mur en le bâtissant de moellons, on y suppléerait en le bâtissant de pierres de taille.

320. [Il est très-rare qu'un mur mitoyen se trouve dans des circonstances qui puissent empêcher d'en fortifier l'épaisseur, soit d'un côté, soit de l'autre; et l'on ne peut construire un mur mitoyen en pierres de taille que du consentement mutuel des voisins : ces constructions allant à de grands frais, il ne serait pas juste de pouvoir obliger son voisin à une telle construction, tous les propriétaires n'étant pas en état de supporter de pareilles dépenses (2).]

321. Si un mur non mitoyen était de qualité et épaisseur suffisantes pour porter l'édifice de celui qui l'aurait fait construire, et que le voisin qui voudrait bâtir contre ne le trouvât pas assez épais et de construction assez forte pour la grandeur de l'édifice qu'il y voudrait adosser, ce serait à lui à faire à ses frais et dépens seul le mur entier, et prendre la plus forte épaisseur sur son héritage, et à faire les étayements convenables pour soutenir l'édifice de son voisin et à y faire faire tous les rétablissements et dédommagements nécessaires, causés par la réfection du mur. La même chose s'observerait si l'ancien mur était mitoyen et commun entre les deux voisins; mais, dans l'un et dans l'autre cas, le mur ne serait mitoyen que dans son ancienne épaisseur, et la plus forte épaisseur appartiendrait seule à celui qui l'aurait fait fortifier de son côté.

322. [Mais si dans la suite le propriétaire qui n'a point contribué à la plus forte épaisseur du mur mitoyen, venait à construire un édifice plus considérable que son premier édifice, et

(1) D'après la jurisprudence du dép. de la Seine, rapportée par Davenne, Suppl. p. 192, l'épaisseur des murs à l'étage de rez-de-chaussée sera au moins : de quarante-neuf centimètres pour les murs de bâtiments ayant face sur rue, cour ou jardin, ainsi que pour les murs mitoyens portant bâtisse; de quarante-quatre centimètres pour les murs de refend; de trente-cinq centimètres pour les murs de clôture.

(2) Même opinion, Lepage, p. 90.

que cette épaisseur lui devint nécessaire, il serait tenu de rembourser son voisin de la moitié de cette plus forte épaisseur, et de la moitié du terrain qu'elle occuperait (1).]

323. Si deux voisins, en construisant un mur mitoyen entre eux, y avaient fait d'un commun consentement par écrit quelque chose de part et d'autre contre ce qui est ordonné par la coutume, comme de n'avoir pas fait des jambes sous poutres, d'avoir fait porter toutes les solives de leurs planchers dans le mur, et d'y avoir encastré des tuyaux de cheminées et autres choses semblables, et que l'un des deux changeât d'avis après l'œuvre faite, il ne pourrait pas être reçu à faire remettre les choses autrement, à moins qu'il ne les refît à ses dépens, et qu'il en dédommageât l'autre voisin; si ce n'est qu'il y eût faute de solidité, et qu'il fallût refaire le mur par la caducité, ou qu'il y eût danger de feu : car en ce cas, et autres semblables, l'un des voisins pourrait obliger l'autre à refaire le mur mitoyen, suivant la coutume, en observant les mêmes choses de son côté.

324. [Hors les cas d'insolidité, de caducité et du danger du feu, expliqués ci-dessus, il ne serait pas libre à un des propriétaires de forcer son voisin de retirer ses tuyaux de cheminées et supprimer les autres choses faites de convention entre eux, quoiqu'il offrît de le faire à ses dépens et de dédommager son voisin : quelque dédommagement qu'il donnât à son voisin, il pourrait arriver qu'il ne s'en trouvât pas dédommagé, en lui ôtant tout l'agrément qu'il trouverait dans sa maison. On ne peut mettre de prix à des choses qui dépendent de la fantaisie et de l'idée de celui qui en jouit (2).]

325. Celui qui se veut rendre un mur mitoyen et commun n'est tenu de rembourser au plus que la moitié de dix-huit pouces d'épaisseur, supposé que le mur fût plus épais, et autant du fonds de terre sur lequel il serait bâti, si cette épaisseur suffisait à porter l'édifice qu'il adosserait contre; et aussi si c'était un mur de construction chère, comme de pierres de taille, il ne serait tenu que d'en rembourser la moitié, sur le pied d'un bon mur de moellons, si un mur de moellons lui suffisait (3).

(1) Même opinion, Lepage, p. 89.

(2) Pour résumer cette opinion, il faut tenir pour constant que les voisins peuvent modifier par des conventions expresses toutes les règles légales relatives à la mitoyenneté des murs, pourvu que ces conventions ne soient pas contraires aux lois et règlements d'ordre public sur la sûreté des édifices et sur la police de la voirie. Ces conventions une fois faites, il ne serait plus permis d'y déroger, par la seule volonté de l'un des contractants.

(3) Cette opinion paraît également professée par Lepage, p. 90.

326. Lorsque l'on fait aboutir en retour une face d'un bâtiment contre un mur non mitoyen, si cette face de bâtiment est un pan de bois dont les sablières soient scellées dans ledit mur, il en faut rembourser un pied d'aile au-delà du devant de ladite face; il en faut de même rendre mitoyen un pied d'aile au-delà du dehors de la face d'un mur de maçonnerie. S'il y avait un tuyau de descente scellé dans l'angle de leur aboutissant, et à quelque mur ou pan de bois de face que ce soit; s'il y a une corniche d'entablement par le haut, avec égout de tuile ou ardoise, l'on doit rendre mitoyen le mur aboutissant en retour dans la largeur de la saillie de l'égout sur toute la hauteur au-dessous.

327. [Au-devant d'un mur de face, ou pan de bois aussi de face, posé d'équerre ou autrement, soit qu'il y ait tuyaux de descentes de plomb ou non, entablement ou égout, il est toujours juste de rembourser la moitié du mur non mitoyen, en y comprenant un pied de longueur au-delà dudit mur ou pan de bois de face, cette aile de mur d'un pied servant à butter et retenir ce mur ou pan de bois de face (1).]

328. Si en un mur mitoyen il y a des harpons, tirants et ancres de fer, s'ils sont posés plus d'un côté que de l'autre, celui duquel ils approchent le plus les peut prendre à lui seul; mais s'ils sont posés au milieu de l'épaisseur du mur, ils seront réputés mitoyens, à condition toutefois que leur usage soit d'égale utilité à un côté comme à l'autre.

329. Quoique l'usage des ancres, tirants et harpons de fer soit pour ainsi dire nécessaire, néanmoins il est libre d'en mettre ou non; et un voisin ne peut pas contraindre son voisin d'en mettre, même à frais communs.

330. On ne pourrait contraindre son voisin de mettre des ancres et des tirants de fer dans les parties de son édifice qui ne seraient pas communes et mitoyennes; mais dans les mitoyennes, comme aux jambes étrières et aux jambes boutisses, il est juste qu'on le puisse contraindre d'y en mettre, sinon à frais communs, du moins de son côté: la raison est qu'il pourrait arriver que la hauteur de ses planchers serait différente de celle des planchers du voisin. Par exemple, s'il s'agissait de retenir une jambe boutisse, mitoyenne sur rue, il est de néces-

(1) Le même motif est considéré comme suffisant par Lepage pour exiger l'acquisition de la mitoyenneté sur un pied d'aile, quand il s'agit d'appuyer des cheminées sur le mur mitoyen (p. 87); et il justifie également la même obligation, toutes les fois qu'il s'agit d'appuyer une construction quelconque sur ce mur.

sité, au droit des planchers, de mettre des ancres et des tirants de fer, tant pour empêcher ces planchers de pousser cette jambe boutisse au vide, que pour empêcher cette même jambe de bouder par la charge et de se détacher du mur mitoyen. Si un des propriétaires voisins avait fait mettre des ancres et des tirants de fer à l'endroit de ses planchers pour retenir cette jambe, l'autre propriétaire serait contraint d'en faire autant de son côté pour contribuer à la retenue de cette jambe boutisse, n'étant pas juste qu'un seul retînt cette jambe pour l'utilité des deux propriétaires. Aussi, lorsque les planchers sont de même hauteur dans deux maisons qui se joignent, les propriétaires, pour éviter la dépense, ne manquent pas de fournir ces ancres et tirants à frais communs; et pour lors on les pose dans le milieu de l'épaisseur du mur mitoyen, où un seul ancre et tirant fait autant d'effet que s'il y en avait d'un côté et d'autre du mur mitoyen (1).]

351. Si celui qui a fait bâtir le premier avait fait une cloison ou pan de bois de charpenterie, au lieu d'un mur joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, si le voisin voulait bâtir contre, il pourrait obliger le premier à démolir son pan de bois, et à contribuer pour la part dont il serait tenu à reconstruire un mur mitoyen à frais communs, depuis le bon fond jusqu'à la hauteur de son héberge : et au cas que la fondation fût suffisante pour porter l'élévation du nouveau mur, celui qui voudrait adosser contre serait tenu d'en faire le remboursement à l'autre de moitié de sa valeur et du fonds de terre qu'il occuperait, si le premier l'avait fait construire à ses dépens et sur son propre fonds.

352. [Il est très-juste qu'un voisin qui veut bâtir puisse contraindre son voisin de démolir un pan de bois qu'il aurait fait construire au lieu d'un mur, parce que si celui qui veut bâtir n'avait pas cette faculté, il se trouverait extrêmement gêné dans sa manière de bâtir, en ne pouvant adosser de cheminées contre ce pan de bois : ce qui ferait un très-grand tort à l'occupation et à la location de sa maison ; d'ailleurs, ces propriétaires seraient exposés réciproquement à être l'un et l'autre incendiés, si le feu venait à prendre à une des deux maisons, n'ayant rien qui pût les en garantir; au lieu qu'un mur, lorsqu'il est bien construit, suffit pour empêcher la communication du feu. La

(1) Tous les murs de bâtiment seront au droit des planchers, retenus et agrafés avec un nombre suffisant de chaînes, tirants, ancres et harpons. Ainsi le prescrit la jurisprudence administrative du dép. de la Seine. Davenne, p. 192. Frémy-Ligneville, n° 864.

question deviendrait différente, si ce pan de bois avait été construit à frais communs : dans ce cas, je ne pense pas que l'on pût contraindre son voisin de faire un mur à la place de ce pan de bois, vu qu'il a été consenti; il pourrait seulement le faire à ses dépens, et tous les étayements et raccordements nécessaires à ce sujet. Mais je ne crois pas qu'il fût juste que celui qui reconstruirait le mur payât des dédommagements, vu l'avantage et le bien qui en reviendraient à l'autre propriétaire (1).]

333. Lorsqu'un voisin bâtit un mur pour son seul usage et sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ou sur un fonds mitoyen, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur l'héritage de son voisin et moitié sur le sien, il le doit bâtir très-solidement et selon l'art; autrement, il ne peut être reçu à en faire payer le remboursement de moitié au voisin qni s'en voudra servir pour y adosser un bâtiment. Au contraire, le voisin peut contraindre celui qui a fait le mauvais mur à le faire abattre, pour le construire solidement à frais communs, à proportion de l'usage à quoi il sert à celui qui l'avait bâti le premier (2).

334. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voisins, contre lequel l'autre voisin veut adosser son bâtiment, penchait d'un côté ou de l'autre moins de trois quarts de pouce par chacune toise sur la hauteur, et qu'il fût de bonne construction et non corrompu, il ne serait pas condamnable, et le voisin y pourrait adosser son édifice, pourvu toutefois qu'il ne penchât pas plus du tiers de son épaisseur par le haut, avec cette remarque, que si le mur penchait sur celui qui ferait bâtir, il serait en droit de faire faire des tranchées dans le mur mitoyen pour y loger les solives de ses planchers à l'aplomb du pied, et de faire porter les poutres, solives d'enchevêtrure et autres pièces de bois qui doivent avoir leurs portées dans les murs à plomb, du milieu de son épaisseur au rez-de-chaussée, afin que si par la suite on reconstruisait le mur à plomb, les solives, les poutres et autres pièces de bois soient assez longues : et aussi ledit mur mitoyen ne serait pas tant prisé pour le remboursement à faire au voisin à qui il appartiendrait que s'il était à plomb, à cause des frais que le surplomb ou trop de fruit causeraient à celui qui bâtirait contre, tant pour les tuyaux de cheminées, les contre-murs

(1) Un mur mitoyen doit être fait dans les dimensions et avec les matériaux qui sont en usage dans chaque pays pour ces sortes de séparations. Or, un pan de bois n'est considéré par aucun architecte comme suffisant pour soutenir les bâtiments qu'on voudrait y appuyer des deux côtés. Lepage, p. 73.

(2) Même opinion, Lepage, p. 72.

et autres augmentations qu'il serait nécessaire de faire à ce sujet.

335. [La précaution prescrite dans cet article est fort bonne; le seul inconvénient qu'il en arriverait serait que les bois des planchers de la maison qu'on adosse se trouvant portés sur le mur non mitoyen aux endroits des cheminées du propriétaire du mur, il y aurait peu de charges sur les portées de ces bois. Exemple : si le mur non mitoyen avait seize pouces d'épaisseur, et qu'il ne déversât que de cinq pouces du côté de la maison que l'on veut adosser dans le haut, il faudrait rentrer le bois d'autant dans le mur non mitoyen : ainsi il faudrait que ces bois entrassent dans ce mur de treize pouces, savoir, cinq pouces à cause du déversement de ce mur, huit pouces pour la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, qui est la portée nécessaire qu'il faudrait que ces bois eussent sur le mur mitoyen qui serait reconstruit à neuf; par conséquent, il ne resterait plus que trois pouces de charges ou d'épaisseur de mur sur les bouts de ces bois; on pourrait augmenter cette charge par un contre-cœur : il se trouverait plus de charge dans les étages inférieurs si ce mur inclinait en ligne droite, c'est-à-dire qu'il fût droit depuis son pied jusqu'au haut, sans bouclement, en se déversant de tout son corps.]

ART. 195,

SI L'ON PEUT HAUSSER UN MUR MITOYEN, ET COMMENT.

Il est loisible à un voisin de hausser à ses dépens le mur mitoyen d'entre lui et son voisin, si haut que bon lui semble, sans le consentement de son voisin, s'il n'y a titre au contraire, en payant les charges, pourvu toutefois que le mur soit suffisant pour porter le surhaussement; et s'il n'est pas suffisant, il faut que celui qui veut rehausser, le fasse fortifier, et se doit prendre la plus forte épaisseur de son côté (1).

336. Pour pouvoir hausser le mur mitoyen qui sépare son héritage de celui de son voisin, il faut qu'il n'y ait pas de

(1) Tout propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul les dépenses de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur,

titres au contraire, parce que les titres servent de loi, que l'on ne peut changer sans le consentement des parties intéressées (1).

557. Presque tous les commentateurs sur la coutume sont d'avis que l'on doit admettre de l'exception à ce qui est dit par cet article 195, *qu'il est loisible à un voisin de hausser à ses dépens le mur mitoyen entre lui et son voisin, si haut que bon lui semble :* et ils disent qu'il faut entendre : pourvu que ce soit pour son utilité, et non à dessein prémédité de nuire à son voisin, en lui ôtant l'air et la lumière. Par exemple, si une maison avait une très-petite cour, séparée de l'héritage voisin par un mur de clôture, et que cette maison ne pût avoir d'air et de jour que par le dessus de ce mur de clôture, on pourrait empêcher de le hausser de façon que la maison en fût obscurcie et les logements rendus inhabitables, sans en tirer d'autre utilité que le plaisir mauvais de nuire et faire tort au propriétaire de la maison. Ils rapportent un arrêt du 4 février 1559, par lequel il a été jugé que le mur qu'un voisin avait fait élever si haut, que la maison de l'autre voisin en était obscurcie et rendue inhabitable, serait abaissé à une certaine hauteur réglée par l'arrêt, dont les auteurs ne font pas mention et ne marquent pas les mesures. Mais supposé qu'il y eût à craindre que l'on ne passât de la maison par-dessus le mur pour entrer dans l'héritage voisin, on le pourrait élever de quelque chose de plus haut que la hauteur réglée par la coutume, pour les murs de clôture, comme de quinze à dix-huit pieds. Mais si le rehaussement du mur était absolument nécessaire au voisin pour y adosser un bâtiment, celui dont la maison en serait obscurcie ne l'en pourrait pas empêcher.

558. [Il est arrivé de grandes contestations et procès au sujet des exhaussements des murs mitoyens de clôture, lorsqu'un des propriétaires a élevé sur ces murs sans y adosser aucuns bâtiments. La coutume permet cette surélévation, sous

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté. Art. 658, 659 C. civ.

(1) Cette solution devrait également avoir lieu sous le Code civ. En général, toutes les règles qu'il pose sur les obligations du voisinage ne sont appliquées qu'à défaut de titre, et rien n'empêche que l'un des voisins n'acquière sur le mur mitoyen une sorte de servitude *altius non tollendi*, s'il entre dans ses convenances que ce mur ne dépasse pas une certaine hauteur. C'est ici une convention d'intérêt privé qui ne pourrait être annulée que dans les circonstances exceptionnelles où l'autorité publique exigerait telle nature de constructions dans certaines rues.

les conditions seules que le mur soit en état de supporter l'exhaussement, ou s'il n'est point assez solide, de le reconstruire à neuf, et de fortifier son épaisseur du côté de celui qui veut élever ce mur. La coutume ne prescrit que ces règles : l'exception des commentateurs ne forme point loi. Et au fond, il doit être fort indifférent à un propriétaire que son voisin offusque et obscurcisse sa maison par un bâtiment ou par l'élévation d'un mur de clôture : puisque la loi autorise l'un et l'autre, et que le premier n'a, pour ainsi dire, jamais fait de difficulté, pourquoi souffrir plus impatiemment l'un que l'autre? C'est aux propriétaires qui bâtissent à prévoir ces exhaussements, et à disposer leurs bâtiments de manière qu'ils ne puissent jamais être entièrement obscurcis, soit que leur voisin veuille bâtir ou élever les murs de clôture qui les séparent. Il est vrai que lorsqu'un voisin bâtit pour sa commodité ou utilité, l'autre souffre plus volontiers l'incommodité qu'il en reçoit, parce qu'il sent le profit qui lui en revient : cé qui est une espèce de nécessité; mais lorsqu'il n'élève que simplement le mur de clôture, il n'y est point contraint par aucun accroissement de profit, et aussitôt on l'attribue à mauvaise humeur, ce qui peut arriver, mais ce qui aussi peut ne pas être, y ayant d'autres motifs que ceux de bâtir qui peuvent être aussi légitimes. Par exemple, ne serait-il pas très-incommode d'avoir une maison voisine de la sienne, qui n'aurait qu'une très-petite cour, comme de six pieds (qui est la distance nécessaire pour avoir des vues droites), dont les locataires pourraient à tous moments par leurs fenêtres jeter leurs eaux, ordures et immondices dans votre cour? Ce qui serait très-facile : on ne pourrait y parer que par l'exhaussement du mur mitoyen. Si l'on a un jardin ou une cour voisine d'une autre, est-il gracieux de ne pouvoir rien faire chez soi, ni être avec aucune personne qui ne vienne à la connaissance de son voisin ou de ses locataires, soit du premier ou second étage, ou des étages supérieurs? D'ailleurs un propriétaire, ou son locataire, ne peut-il pas avoir une sorte de commerce qu'il ne soit pas bien aise qui vienne à la connaissance de son voisin, cela pouvant lui faire un très-grand tort? Ou il faut donc que ce propriétaire ou locataire renonce à l'usage qu'il pourrait faire, ou de sa cour, ou de son jardin, ce qui ne serait pas juste, devant être libre à un propriétaire de faire tel emploi qu'il juge à propos de son héritage. Si une maison était occupée par un marchand de vin, faut-il, pour conserver la clarté de cette maison, que son voisin ou ses locataires soient exposés aux insultes et invectives dont sont

capables des buveurs aliénés de sens par les fumées du vin? Il y a nombre d'autres inconvénients qui résulteraient de l'empêchement de pouvoir élever sur un mur mitoyen de clôture, si la coutume n'y avait pas pourvu : par arrêt du 5 février 1658, en l'audience de relevée, il fut jugé en faveur de celui qui avait fait un rehaussement de mur mitoyen, sans avoir eu dessein de bâtir.

339. On dira qu'une loi est bien dure, qui permet à un propriétaire de nuire à son voisin, de lui faire souvent un tort considérable sans en tirer un grand profit, et quelquefois par le seul plaisir de lui nuire ; que la disposition des bâtiments d'un voisin souvent détermine celle de ceux qu'on veut construire pour se donner réciproquement de la lumière, et qu'il est bien triste qu'une mauvaise humeur suffise pour déranger cet avantage réciproque : l'on en convient; mais la loi ne peut parer à tout: elle s'est attachée principalement à conserver en son entier la propriété des héritages, qui serait limitée sans cette faculté accordée par cet article de la coutume (1).]

340. Ce qui est dit ci-dessus pour les murs de clôture, que l'on ne peut pas hausser en certains cas aux maisons et héritages particuliers, se doit expliquer autrement à l'égard des couvents et anciennes maisons religieuses : car si le voisin d'un monastère innovait sur son héritage, et qu'il y fît bâtir une maison qui aurait des vues autour d'une cour, qui eussent leur aspect dans les dépendances de l'intérieur du couvent par le dessus du mur de clôture mitoyen, il serait loisible aux religieux ou religieuses de faire hausser à leurs dépens le mur à la hauteur

(1) Lepage dit fort bien à ce sujet :

« Quelques personnes pensent que s'il était prouvé que l'exhaussement n'a pas d'autre but que de nuire au voisin, celui-ci pourrait s'y opposer. Sans doute qu'il ne faut jamais permettre ce qui n'est fait que par méchanceté; mais comment prouver qu'un exhaussement n'est demandé que pour nuire, puisque, suivant la loi, la seule volonté de l'un des propriétaires suffit pour l'autoriser à exhausser le mur? Il peut avoir un goût particulier, bizarre même, qui le porte à désirer que le mur de séparation atteigne une certaine hauteur; comment démontrer qu'il n'y a pas bizarrerie, et que l'envie de nuire soit le seul but de l'exhaussement? Le danger de se livrer à l'interprétation des intentions d'un propriétaire qui use de son droit, nous paraît un motif assez fort pour qu'on ne doive pas admettre pour règle que l'exhaussement n'est pas permis, s'il paraît n'avoir pour but que de nuire au voisin. » T. I, note 30. Et M. Pardessus ajoute : « Il n'est pas nécessaire que le voisin qui veut exhausser le mur justifie qu'il en a besoin pour appuyer ou clore une construction qu'il projette. Il peut, en effet, avoir un autre motif légitime de le faire : par exemple, d'empêcher son voisin d'avoir vue sur lui. » N° 173.

qui leur conviendra, pour n'être point vus dans leur monastère, quand même les murs obscurciraient la cour et les logements de la maison voisine; mais si cette maison était bâtie avant l'établissement du couvent, ou que les religieux ou religieuses fissent de nouvelles acquisitions pour joindre à leurs couvents, dans ces deux derniers cas de nouveautés, ils ne pourraient hausser le mur de clôture mitoyen plus haut que s'ils étaient de particulier à particulier.

341. [M. Desgodets prétend que des religieuses qui viendraient s'établir dans un lieu où il y aurait des maisons bâties avant leur établissement; ne pourraient pas hausser le mur mitoyen de clôture de ces maisons, ni dans le cas où ces religieuses feraient de nouvelles acquisitions qui auraient des murs de clôture mitoyens avec d'autres maisons, que ces religieuses ne pourraient point élever au-dessus de la clôture ordinaire. Je ne pense point ainsi dans l'un et l'autre cas : outre la disposition de l'article 195 de la coutume, leurs privilèges les suivent, et elles les étendent sur tout ce qui leur appartient; et la décence doit toujours être observée envers elles, à moins qu'elles n'eussent fait acquisition de quelques maisons dont le mur mitoyen de clôture avec un autre ne pût par servitude être élevé : dans lequel cas, je pense qu'elles n'auraient pas plus de droit que celui de qui elles auraient acquis (1).]

342. Quelques-uns, ayant mal entendu la précédente question, ont dit qu'il n'était pas permis aux voisins des anciens monastères d'élever leurs bâtiments plus haut que leurs anciennes hauteurs; mais ils se sont trompés, car la hauteur des édifices voisins est un surcroît de clôture au couvent, pourvu toutefois que l'on n'y fasse point de nouvelles vues de prospect; et en ce cas, il serait loisible au couvent de faire hausser le mur de clôture, jusqu'à ce qu'ils ne pussent être vus, ainsi qu'il est dit ci-dessus : mais ils ne pourraient pas empêcher leurs voisins de bâtir sur leurs héritages, à telle hauteur qu'il leur conviendrait, supposé qu'il n'y eût aucun titre prohibitif.

343. [Suivant moi, il est permis aux propriétaires voisins des monastères d'élever les édifices de leurs maisons si haut que bon leur semble, et de prendre des jours sur les cours des maisons à eux appartenantes du côté de ces monastères; pourvu qu'ils n'élèvent pas leurs maisons de telle hauteur que les religieuses ne puissent élever avec solidité le mur de clôture mitoyen, jusqu'à la hauteur suffisante pour empêcher que l'on ne voie l'intérieur de leur couvent : car on ne peut élever un mur

(1) Voir sur ces questions la note sous le n° 40.

de clôture qu'à une certaine hauteur, surtout lorsqu'il a beaucoup de longueur; ces murs, étant isolés, sont exposés à l'impulsion des vents, et sujets à se déverser par leur propre poids: ainsi, je pense que si ces propriétaires voisins voulaient élever leurs maisons à une grande hauteur, ils ne pourraient prendre des vues sur leurs cours au-dessus de la hauteur à laquelle les religieuses pourraient hausser avec solidité leur mur de clôture mitoyen. Cette question dépend encore des circonstances des lieux: car si en bâtissant un édifice près d'une maison religieuse, en haussant le mur mitoyen avec cette maison, on ôtait l'air à ces religieuses, il ne serait pas permis de surélever ce bâtiment ou ce mur mitoyen, ainsi qu'il a été jugé par arrêt du 20 avril 1717 en faveur des filles de l'*Ave Maria*, parce qu'il ne serait pas juste d'ôter l'air à des filles renfermées. Mais si leur maison avait été assez grande et assez spacieuse pour que cette élévation de bâtiment ou mur n'eût point trop offusqué et renfermé cette maison, ces religieuses n'auraient point obtenu un semblable jugement (1).]

344. Il n'en est pas de même à l'égard des églises et chapelles publiques, contre lesquelles on ne pourrait pas élever des édifices ou murs qui en ôtassent la lumière, parce que l'intérêt d'un particulier doit céder au bien public et à la bienséance que l'on doit au temple du Seigneur (2).

345. Cet article 195 de la coutume ordonne que si le mur mitoyen n'est pas suffisant pour porter le rehaussement que l'on veut faire, c'est à celui qui le veut rehausser à le fortifier, et qu'il doit prendre la plus forte épaisseur de son côté. Il y a plusieurs cas qui peuvent causer l'insuffisance du mur à porter le rehaussement : par exemple, lorsqu'il n'a pas assez d'épaisseur pour pouvoir être élevé plus haut, ou quand les matériaux dont le mur est construit seraient en danger de s'écraser sous le nouveau fardeau dont on le voudrait charger, quoique suffisants pour porter leur première charge, ou quand le mur est caduc, déversé ou penché, ou autres cas semblables. Avant que d'expliquer ce qui se doit faire sur chacun de ces différents cas, il est à propos de remarquer quelle doit être l'épaisseur des murs mitoyens. Les architectes expérimentés conviennent que

(1) Nous avons dit, dans la note sous le nº 40, que les maisons religieuses de femmes, même autorisées, n'ont aujourd'hui aucun privilège de voisinage pareil à ceux qui sont indiqués dans le texte ci-dessus. C'est aux congrégations autorisées à choisir un bâtiment libre de toute servitude de vue, et qui ne soit pas exposé aux constructions des voisins.

(2) Voir l'arrêt de cassation cité en note sous le nº 40.

les murs mitoyens qui servent à porter des édifices devraient être de dix-huit pouces, ou au moins de quinze pouces d'épaisseur, et que ceux qui auraient moins de quinze pouces d'épaisseur ne peuvent pas être mitoyens : ainsi aux murs mitoyens qui auraient moins d'épaisseur, on doit prendre du terrain également des deux côtés, pour les fortifier à l'épaisseur de quinze pouces.

546. [Il serait à souhaiter, comme il a été dit ci-devant, que tous les murs mitoyens eussent dix-huit pouces d'épaisseur ou au moins quinze à seize pouces, et que l'on pût forcer les propriétaires, dans la reconstruction des murs mitoyens, de leur donner cette épaisseur : c'est à quoi il est très-difficile de les contraindre, comme il a été expliqué dans les notes sur l'art. 24 du commentaire de l'art. 194. J'ai vu des murs mitoyens n'avoir que douze pouces d'épaisseur et supporter des quatre et cinq étages de bâtiments, sans qu'on ait pu forcer le propriétaire refusant de fortifier l'épaisseur du mur mitoyen, et le demandeur contraint de prendre la plus épaisseur sur son terrain, et de la faire à ses dépens (1)]

547. Si le mur mitoyen n'est que de clôture, sur lequel l'un des voisins veut élever pour y adosser un bâtiment ou autrement, et qu'il soit droit et à plomb, bon pour clôture, mais de trop faible épaisseur pour soutenir l'édifice, c'est à celui qui le veut élever à le faire reconstruire entièrement à ses dépens depuis le bas de sa fondation; et si l'ancien mur avait moins de quinze pouces d'épaisseur, l'autre voisin doit fournir de son terrain la moitié de ce qui s'en manquerait pour avoir ladite épaisseur de quinze pouces; et si celui qui veut faire bâtir le veut encore plus épais, il doit prendre le surplus de l'épaisseur de son côté et sur son fonds, sans payer aucunes charges, et le mur restera mitoyen pour clôture seulement à l'autre voisin; mais si ensuite le voisin veut faire bâtir de son côté contre ce mur, il en doit faire le remboursement à celui qui l'a fait construire, depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occupera pour son édifice.

548. [Ce que dit M. Desgodets dans cet article aurait lieu, si l'on pouvait contraindre son voisin à donner quinze pouces

(1) L'art. 659 C. civ. ne détermine pas l'épaisseur du mur mitoyen; il laisse à apprécier en fait si ce mur est en état de supporter l'exhaussement. Dans le cas contraire, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit être pris sur son terrain.

Nous avons indiqué plus haut, sous le n° 318, l'épaisseur prescrite à Paris pour les murs en élévation.

d'épaisseur à un mur de clôture; mais comme l'on ne peut forcer son voisin à donner plus d'épaisseur à un mur de clôture mitoyen qu'il n'en avait, il faut que celui qui veut faire reconstruire ce mur le fasse entièrement à ses frais, en prenant la plus épaisseur sur son terrain, et il n'en payerait point de charges, et le mur resterait mitoyen en la hauteur de clôture pour l'ancienne épaisseur seulement. Et si par la suite l'autre propriétaire venait à adosser un édifice contre ce mur, il serait tenu de rembourser la moitié de la valeur de ce mur depuis le bon et solide fond jusqu'à trois pieds au-dessous du rez-de-chaussée, qui est la hauteur de fondation ordinaire d'un mur de clôture; plus, de rembourser la moitié de la plus forte épaisseur de ce mur en la hauteur de clôture, et au-dessus de la clôture, rembourser la moitié de ce mur en ce qu'il occupera par son héberge. Il est juste aussi qu'il paye la moitié de la valeur du terrain occupé par la plus forte épaisseur de ce mur, pourvu qu'elle n'excède pas dix-huit pouces, qui est une épaisseur suffisante pour porter les édifices ordinaires. Cette contribution est celle qui est en usage, ainsi que nous l'avons dit dans les notes sur l'art. 194 de la coutume, mais elle n'est pas la plus judicieuse. Voyez ce qui a été dit dans les susdites notes sur l'art. 194 (1).]

549. Il en serait de même si le mur mitoyen servait à porter des édifices des deux côtés, environ de même hauteur, et qu'il fût bon pour la hauteur des anciens édifices, mais qu'il eût moins de quinze pouces d'épaisseur, ou bien qu'étant d'épaisseur suffisante, et bon pour la hauteur des anciens édifices, il fût construit de matériaux qui ne pussent porter une charge plus grande sans s'écraser : celui des voisins qui voudrait hausser son édifice et élever le mur mitoyen plus haut, serait obligé de refaire entièrement le mur à ses dépens, depuis le bas de sa fondation jusqu'en haut, s'il n'était pas suffisant pour l'élévation qu'il aurait à faire, et il prendrait la moitié de ce qui s'en manquerait de quinze pouces par le côté de l'autre voisin, si l'ancien mur avait moins d'épaisseur, et le surplus de la plus

(1) Tout ceci est réglé par les art. 659 et 660 C. civ., dont le premier, sans déterminer l'épaisseur du mur mitoyen, dit que s'il n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire *en entier* à ses frais, en prenant l'excédant d'épaisseur de son côté; et dont le second est ainsi conçu : « Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur, s'il y en a. »

forte épaisseur de son côté, et chacun des deux voisins ferait de son côté les étayements et rétablissements nécessaires à ses dépens, et le mur resterait mitoyen jusqu'à la hauteur de l'ancienne héberge commune. Mais si par la suite l'autre voisin voulait aussi hausser son édifice et se servir de la nouvelle élévation dudit mur, il serait tenu de faire le remboursement de la moitié de la valeur du mur, depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperait, à celui qui l'aurait fait construire.

530. [On observera que M. Desgodets, dans cet article de son commentaire, pose comme principe certain qu'on peut forcer son voisin de donner quinze pouces d'épaisseur au mur mitoyen; ce que nous avons fait voir ne se pouvoir faire sans son consentement, et qu'un mur qui n'a pas cette épaisseur est en quelque façon condamnable. C'est sur ces deux principes qu'il a établi la contribution au mur mitoyen expliquée en cet article, qui ne serait pas celle qui serait arbitrée dans les circonstances expliquées dans cet article : voici comme il serait juste qu'elle fût réglée, suivant moi.]

531. Si un mur mitoyen qui porterait des édifices de part et d'autre, à peu près de même hauteur, était bon et suffisant pour supporter ces édifices anciens, quoiqu'il n'eût pas quinze pouces d'épaisseur, ou que ce mur mitoyen, étant d'épaisseur suffisante pour la hauteur des anciens bâtiments, ne fût pas construit de matériaux capables de soutenir une plus grande élévation de bâtiments, parce qu'ils seraient de nature à s'écraser sous une plus grande charge que celle qu'ils supporteraient, celui des propriétaires voisins qui voudrait surélever sur ce mur, serait tenu de le démolir et de le reconstruire entièrement à ses frais, et de prendre sur son terrain la plus forte épaisseur que l'on jugerait être nécessaire pour l'élévation de son bâtiment au-delà de celle que ce mur mitoyen aurait eue ci-devant, quand bien même il n'aurait eu que douze à treize pouces d'épaisseur : et, en outre, ce propriétaire serait tenu de tous étayements, raccordements, jambe étrière, jambes sous poutres, et de tous les autres ouvrages qui seraient occasionnés par la démolition de ce mur mitoyen dans la maison de son voisin, et même serait tenu des dommages et intérêts que les locataires de ce voisin pourraient répéter contre leur propriétaire. Et après cette reconstruction, ce mur demeurerait commun et mitoyen au propriétaire qui n'aurait point surélevé sa maison jusqu'à la hauteur de son héberge, pour son ancienne épaisseur seulement, tant que sa maison demeurerait dans la même élévation : la raison de cela est que ce voisin n'aurait pas besoin

d'une plus grande solidité que celle qu'avait ce mur pour le soutien de sa maison; que si son voisin n'avait pas voulu surélever sa maison, il serait demeuré, lui et ses locataires, clos et couverts, et qu'il n'aurait eu aucuns déboursés à faire (1).

552. A l'égard du raccordement ou réfection des tuyaux de cheminées, il y aurait des considérations à avoir : car si, par exemple, les tuyaux de cheminées étaient anciens, en mauvais état, et adossés les uns sur les autres, il ne serait pas juste que celui qui serait obligé de faire le mur mitoyen à ses dépens, fît aussi ces tuyaux de cheminées; parce que, outre l'avantage que le propriétaire de la maison basse en retirerait en les dévoyant les uns à côté des autres, il se serait incessamment trouvé dans la nécessité de les reconstruire à neuf. Il en serait de même quand bien même ces tuyaux de cheminées auraient été dévoyés, s'ils étaient en mauvais état.

553. Mais si ce propriétaire, qui n'aurait point contribué à la reconstruction de ce mur mitoyen, venait ensuite à élever sa maison aussi haut que celle de son voisin, il serait tenu de rembourser à ce voisin la moitié de la valeur de ce mur, depuis le bon fond, ou depuis celui de ses caves, si le bon fond n'était pas si bas que ses caves, jusqu'à la hauteur où monterait son héberge : le tout suivant la valeur actuelle de ce mur, vu que l'ancien mur mitoyen lui aurait suffi jusqu'à ce temps : plus, de rembourser la moitié de la jambe étrière, jambe boutisse, cours d'assises, et autres jambes communes et mitoyennes, eu égard à leur état actuel, par les mêmes raisons que le mur; plus, de rembourser la valeur entière des jambes sous-poutres particulières à sa maison, et aussi la valeur en entier des raccordements faits de son côté, lesdits jambes et raccordements, eu égard à ce qu'ils ont duré et à leur valeur actuelle; et enfin, de rembourser la valeur entière des étayements faits de son côté, suivant les prix du temps présent, et non suivant ceux du temps auquel ils ont été faits. Dans les circonstances proposées, ce remboursement serait juste, principalement s'il n'y avait que quelques années que la maison voisine fût surélevée, par la raison qui a été dite, que si ces deux propriétaires avaient eu en même temps le dessein de surélever leurs maisons, ils auraient été en même temps obligés de faire les

(1) L'art. 659 C. civ. ne détermine pas quelle doit être l'épaisseur du mur mitoyen; il exige seulement que ce mur *soit en état de supporter l'exhaussement*, ce qui réduit la question à une appréciation de fait dépendant à la fois des usages du pays, de la nature des matériaux employés, de l'espèce de construction, et de la hauteur nouvelle qu'on veut donner au mur.

frais de la reconstruction de ce mur mitoyen en commun, chacun par moitié, et que chacun aurait été obligé de faire en droit soi les étayements et raccordements. Et il ne serait pas juste que celui qui aurait eu envie le premier d'élever sa maison, non-seulement fît toutes les avances pour la reconstruction du mur mitoyen et autres dépendances, mais fût encore frustré du remboursement de sa dépense, lorsque son voisin vient à en faire usage. C'est pourquoi celui qui ferait les avances d'une pareille reconstruction, devrait avoir soin de faire faire un état de tous les ouvrages qu'il aurait fait faire, dont la connaissance pourrait se perdre par le laps de temps; comme des raccordements, des étayements, et autres ouvrages qu'on pourrait avoir de la peine à distinguer, lorsqu'il s'est écoulé quelque temps, et de faire reconnaître cet état par son voisin, ou bien d'en faire dresser procès-verbal, en vertu d'une requête présentée au juge, en cas de refus de la part du voisin. Mais s'il s'était écoulé un temps considérable depuis la sur-élévation de la maison voisine, lorsque l'autre propriétaire voudrait aussi élever sa maison, ce dernier ne serait point tenu de rembourser à son voisin les raccordements des planchers, ni de la couverture, ni la refection des manteaux et tuyaux de cheminées, à moins qu'ils ne fussent en bon état; auquel cas, le remboursement en serait aussi fait, eu égard à leur état actuel (1).

334. Suivant moi, ces remboursements auraient encore lieu, à l'exception de celui des étayements et raccordements des planchers, des tuyaux de cheminées et autres, si la maison qui serait restée basse devenait caduque de vétusté, et qu'il fût nécessaire de la reconstruire, parce qu'il est probable que le mur mitoyen se serait trouvé dans le même état, s'il avait subsisté jusqu'à ce temps, et qu'il ne serait pas juste que ce propriétaire profitât de la durée de ce mur, sans qu'il lui en coûtât rien. A l'égard des remboursements des jambes sous poutres, il s'agirait de savoir si dans la reconstruction de cette maison on remploierait des poutres aux mêmes endroits : si

(1) La précaution dont parle ici M. Goupy est d'autaut plus utile, que le Code civ. oblige le voisin, qui n'ayant pas contribué à l'exhaussement, veut en acquérir la mitoyenneté, à payer la *moitié de la dépense qu'il a coûté*. 660.

Ce principe doit néanmoins être entendu sainement, et en le combinant avec l'art. 661, en sorte que le payement soit de la moitié de la valeur actuelle de l'exhaussement du mur, en y comprenant la moitié de la valeur actuelle des dépenses accessoires auxquelles cet exhaussement a donné lieu. Lepage, p. 93. Cette opinion est aussi celle de Pardessus, n° 176.

cela n'était pas, il conviendrait toujours avoir quelques égards à ces jambes, vu qu'elles consolident la construction de ce mur mitoyen.

555. Il n'est point venu à ma connaissance qu'aucuns de ces remboursements aient été exigés, ce qui a pu arriver par l'ignorance des propriétaires qui n'ont pas connu que ces choses leur fussent dûes, ou par leur négligence de se mettre en état de pouvoir demander ces remboursements dans les temps convenables, ou même par un oubli contracté par l'écoulement d'un grand nombre d'années. Les mutations ont encore pu donner lieu à ces omissions, un acquéreur n'ayant point de connaissance de ce qui a été fait par son prédécesseur, ou un fils ignorant ce qui a été fait par son père, et par autres raisons semblables.

556. Si le mur mitoyen ci-dessus n'avait pas été en si bon état qu'il a été expliqué, soit qu'il eût été un peu déversé d'un côté ou d'autre, soit qu'il eût eu quelques légers bouclements, ou quelque autre défectuosité, mais qu'il n'eût point été en si mauvais état qu'il fût condamnable ; en ce cas, celui qui aurait voulu sur-élever sa maison aurait été contraint de refaire ce mur mitoyen à ses frais et dépens, et de prendre sur son terrain la plus forte épaisseur, s'il n'avait point eu une épaisseur suffisante; mais le propriétaire voisin aurait été tenu de faire les étayements et raccordements de son côté, étant assez dédommagé de sa dépense par la jouissance du mur mitoyen neuf, qui contribuerait à la durée de sa maison, en empêchant ses planchers de s'affaisser ou de faire d'autres mauvais effets.

557. Si ce propriétaire, dans la suite, voulait élever sa maison aussi haut que celle de son voisin, ou qu'il se trouvât dans la nécessité de faire reconstruire sa maison à neuf, il serait juste, suivant moi, qu'il remboursât son voisin de la moitié de la valeur de ce mur mitoyen, en toute la hauteur et largeur de son héberge, de la moitié de la valeur du terrain occupé par la plus forte épaisseur de ce mur. Si le mur mitoyen s'était trouvé plus mauvais que ceux ci-dessus ; si, par exemple, un mur était condamnable par ses sur-plombs, déversements et bouclements, ou par sa mauvaise construction, mais qu'il ne fût pas en tel état, qu'il n'eût pu encore durer pendant plusieurs années, si aucun des voisins n'eût point bâti ou surélevé ce mur, pour lors celui qui ne bâtirait point serait obligé de contribuer à la refection de ce mur, ou pour un sixième, un cinquième, un quart, ou un tiers, à proportion de l'état de ce mur : c'est à la prudence des experts d'en décider. Et si ce

mur n'avait pas l'épaisseur suffisante pour porter la sur-élévation, ce serait celui qui sur-élèverait qui serait obligé de fortifier le mur à ses dépens, et de prendre cette plus-épaisseur sur son terrain; et il ne payerait point de charges, vu qu'il aurait payé la plus grande part de la reconstruction de ce mur. A l'égard des étayements et raccordements, ils seraient faits chacun en droit soi, aux dépens de celui qui en aurait besoin, ainsi que les jambes sous poutres aux dépens de celui auquel elles seraient nécessaires; et après cette reconstruction, le mur demeurerait commun et mitoyen avec celui qui n'aurait point élevé sa maison en toute l'étendue de son héberge, pour son ancienne épaisseur seulement, et pour le temps que cette maison resterait dans la même élévation. Et si par la suite ce propriétaire venait à élever sa maison aussi haut que celle de son voisin, il serait tenu de rembourser à son voisin la moitié de ce mur en l'étendue de son ancienne héberge, déduction de la portion qu'il aurait payée dans ledit mur, et la moitié du terrain occupé par la plus forte épaisseur, et la moitié de la sur-élévation de ce mur, contre laquelle il n'avait point fait d'adossement (1).

538. On peut forcer son voisin à la reconstruction d'une jambe étrière, lorsqu'elle est mauvaise; mais on ne le peut forcer à la reconstruction d'une jambe boutisse en pierres, à moins que les deux faces des deux maisons qui se joignent ne soient construites en pierres : il est libre à celui des voisins qui a la face de sa maison, ou en moellons, ou en pan de bois, de faire cette jambe boutisse en moellons seulement; et celui qui la veut en pierres est obligé de la faire faire à ses frais, et l'autre ne contribuera qu'à sa pose seulement pour lui tenir lieu de moellons. Il en est de même d'un cours d'assises de pierres que voudrait mettre un des voisins au rez-de-chaussée d'un mur mitoyen : on ne peut forcer son voisin d'y contribuer; mais si dans la suite celui qui n'aurait point contribué à cette jambe boutisse venait à faire construire la face de sa maison en pierres, il serait obligé de rembourser son voisin de la moitié de la plus-valeur de cette jambe boutisse, au surplus de celle du moellon.]

539. Mais si le mur servant à porter deux édifices de part et d'autre, d'égale hauteur, avait quinze pouces d'épaisseur, qu'il fût solide et de bonne construction, droit et à plomb, et que l'un des voisins voulût élever son édifice plus haut, et à ce sujet fortifier l'épaisseur du mur, il serait tenu de prendre

(1) Ce principe général existe dans l'art. 660 C. civ., cité plus haut.

entièrement la plus forte épaisseur de son côté, et refaire à ses dépens le mur, depuis le bas de sa fondation ; faire faire tous les étayements nécessaires pour soutenir l'édifice de son voisin, et lui payer les dédommagements causés par la reconstruction du mur, comme aussi de payer seul tous les frais de l'alignement et du rapport. Mais si ledit voisin venait ensuite à exhausser son édifice, il serait obligé de faire le remboursement de la moitié de la valeur du mur, depuis le bas de la fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperait par son rehaussement, à celui qui aurait fait construire ledit mur, et lui payer aussi la moitié du fond de la plus forte épaisseur ; et même si c'était dans l'année suivante, ou peu de temps après, lui rembourser aussi ce qui lui aurait coûté pour les étayements, rétablissements et dédommagements, et des frais de l'alignement, parce qu'il ne serait pas juste que le voisin qui aurait intention de hausser son édifice de même que son voisin lui fît faire des étagements et rétablissements, et se fît payer des dédommagements, sous prétexte de laisser son édifice à son ancienne hauteur, et s'en servît aussitôt que l'autre en aurait achevé toute la dépense. Cependant, si le voisin qui aurait laissé son édifice bas pendant plusieurs années venait après à le hausser, il ne devrait aucun autre remboursement que la moitié de la valeur du mur au droit de son ancienne héberge, la moitié du fond de la plus forte épaisseur, et le remboursement de la moitié de la valeur du mur au droit de sa nouvelle héberge. (V. nos 350 et suiv.)

360. Dans tous les différents cas ci-dessus, celui qui fait reconstruire à ses dépens le mur mitoyen d'entre lui et son voisin, depuis le bas de sa fondation, et qui élève plus haut que l'édifice de son voisin, ne lui doit point payer de charge de sa plus haute élévation, quoique le mur soit toujours mitoyen jusqu'à la hauteur de l'héberge dudit voisin. (V. nos 350 et suiv.)

361. Lorsque le mur mitoyen est bon et d'épaisseur suffisante pour porter le rehaussement que l'un des voisins veut faire au-dessus, il doit faire ce rehaussement de mur de bonne construction, et le faire crépir par le côté de son voisin, et faire le rétablissement de la couverture et de ce qui aura été dégradé à l'édifice dudit voisin par la construction du rehaussement, et lui payer les charges de ce qu'il aura élevé au-dessus du mur mitoyen. La raison pour laquelle celui qui bâtit sur le mur mitoyen pour le hausser est tenu de payer les charges définies par l'art. 197 de la coutume, est que le rehaussement charge le mur mitoyen, et cause qu'il dure moins qu'il n'aurait

fait. Ainsi il est juste que celui qui fait le rehaussement indemnise son voisin du dommage qu'il lui peut causer (1).

362. [M. Desgodets dit que le surhaussement d'un mur mitoyen doit être de bonne construction : cela ne souffre point de difficulté, ce voisin serait garant des déversements qui arriveraient à cette sur-élévation ; et s'ils venaient à être assez considérables pour en faire craindre la chute, l'autre propriétaire voisin serait en droit de le forcer de le reconstruire; mais il est libre à celui qui exhausse sur le mur mitoyen de faire cet exhaussement avec platras, au lieu de moellons, pour moins charger ce mur, pourvu cependant que cet exhaussement ne soit pas plus haut qu'un étage, et le comble au-dessus. M. Desgodets ajoute ensuite que celui qui élève le mur mitoyen doit crépir l'élévation de ce mur du côté du voisin. Il faut distinguer : si cette élévation est en plâtras, il est à propos qu'elle soit crépie pour cacher la difformité de cette construction, dont les différentes couleurs ne sont point agréables à la vue, y ayant des plâtras noirs, d'autres jaunes et peu unis en leurs parements; mais lorsqu'une sur-élévation de mur est construite en bons moellons apparents, et qu'ils sont jointoyés proprement, on ne peut contraindre celui qui a élevé ce mur de le crépir. La raison est que cette élévation de mur, ainsi construite, est bien plus sûre pour le voisin, et bien moins à charge pour l'entretien à celui qui a exhaussé ce mur. Quelques précautions que l'on prenne dans un crépis, il est sujet à se détacher, et il en pourrait tomber des morceaux sur l'héritage du voisin, ce qui exposerait le propriétaire de la sur-élévation de ce mur à refaire continuellement ce crépis, et à réparer la couverture du voisin qui en aurait pu être endommagée.]

363. Il faut dire aussi, par la même raison, que si l'autre voisin veut se servir du rehaussement fait par son voisin au-dessus du mur mitoyen, il lui en doit faire le remboursement de la moitié de la valeur de ce qu'il en occupera; et il doit aussi lui rembourser les charges à proportion de ce qu'il en aura reçu, et du temps qui se sera passé depuis (2).

364. Si un mur mitoyen d'une épaisseur suffisante, au moins de quinze pouces, servant à porter deux édifices environ d'égale hauteur, était en surplomb ou corrompu, et que cependant dans cet état il pût durer encore quelques années, si l'on ne faisait point de changement à ces édifices, celui des voisins qui

(1) Même disposition, art. 658 C. civ., cité plus haut, p. 135.
(2) Même opinion, Lepage, p. 95.

voudrait hausser de son côté et élever au-dessus du mur mitoyen, ou faire quelques autres changements à son édifice, pourrait, s'il était nécessaire, obliger l'autre voisin à contribuer à refaire ledit mur à frais communs, jusqu'à la hauteur de l'héberge commune, en lui payant les charges de ce qu'il élèverait au-dessus, et chacun ferait de son côté les étayements et rétablissements nécessaires à ses dépens; et si celui qui ferait faire le rehaussement du mur ne le trouvait pas assez épais, il prendrait la plus forte épaisseur de son côté, et l'autre ne contribuerait à la reconstruction du mur qu'à proportion de son ancienne épaisseur; mais aussi les charges ne lui seraient payées que suivant la même proportion (1).

365. Si celui qui a élevé son bâtiment plus haut que celui de son voisin avait fait fortifier le mur mitoyen pour son utilité, ainsi qu'il vient d'être dit, et que le voisin rehaussât ses cheminées adossées contre ledit mur bâti par l'autre voisin, il ne doit rembourser la moitié de ce mur au droit de ses cheminées que sur le prix de son ancienne épaisseur, d'autant que c'est l'élévation du mur qui a causé celle des cheminées (2).

366. Les murs mitoyens sont, pour l'ordinaire, plus chargés que les autres murs des bâtiments, et les moins ménagés; c'est pourquoi ils doivent être construits de bons matériaux depuis le bas jusqu'en haut : l'on n'y doit employer que du moellon dur, maçonné avec du mortier de chaux et bon sable, jusqu'au premier étage au-dessus du rez-de-chaussée au moins, et plus haut, si faire se peut, et le surplus de la hauteur avec des pierres plus légères, mais de capacité propre à porter le fardeau, non sujettes à se calciner et à s'écraser, maçonnées avec bon plâtre pur : l'on n'y doit mettre aucuns moellons de plâtre ni plâtras, ce qui serait une malfaçon et d'une mauvaise construction ; et si l'on tolère d'y mettre des plâtras au-dessus des derniers planchers des greniers dans les pointes des combles et

(1) Cette solution est confirmée par le Code civ., dont l'art. 655 ordonne que la réparation ou la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun. Desgodets supposant que le mur mitoyen est en surplomb et corrompu, il y a lieu à reconstruction à frais communs jusqu'à l'héberge, par cela seul que l'un des voisins veut exhausser. Celui-ci use d'un droit dont l'autre ne peut empêcher l'exercice, et il profitera d'ailleurs de la réparation commune.

(2) Solution d'équité qui doit être évidemment admise en faveur de celui qui veut exhausser ses cheminées, puisqu'il ne profite pas de la plus épaisseur du mur mitoyen.

aux dossiers des souches de cheminées, lorsque l'un des voisins veut élever plus haut, il devrait être en droit de faire démolir tout ce qui serait du mur mitoyen construit avec plâtras, et obliger son voisin à contribuer à le refaire avec moellons de bonne qualité, jusqu'à la hauteur de l'héberge commune, en observant aussi la même chose en ce qu'il élèverait au-dessus : car celui qui hausse au-dessus d'un mur mitoyen doit construire de telle façon, que son voisin s'en puisse servir, s'il voulait aussi exhausser de son côté.

567. [Si un propriétaire avait élevé sur un mur de clôture, et qu'il eût fait cette élévation en plâtras, pour y construire un bâtiment d'un étage ou deux au-dessus du rez-de-chaussée, avec comble, et que le propriétaire voisin voulût ensuite faire construire un édifice de trois ou quatre étages, il forcerait le premier qui a bâti de démolir son mur qui n'est qu'en plâtras, et de contribuer à la reconstruction d'un nouveau mur, jusqu'à la hauteur de son héberge, par la raison que M. Desgodets en a donnée : mais si ce mur, quoiqu'en plâtras, était bien à plomb et d'épaisseur suffisante, on ne pourrait condamner celui qui l'aurait bâti de contribuer à la reconstruction par moitié ; il en payerait moins que celui qui aurait demandé la démolition de ce mur, parce que, quoique ce mur ne fût qu'en plâtras, il était suffisant pour le premier qui avait bâti.]

568. L'usage est de faire les murs qu'on élève au-dessus des anciens murs mitoyens de la même épaisseur qu'ils ont au-dessous; mais c'est un abus de vouloir qu'un mur, sous prétexte qu'il est mitoyen, soit aussi épais en haut qu'en bas, pourvu toutefois que le mur n'ait pas moins de quinze pouces d'épaisseur par le haut. Il serait à propos, pour la bonne construction, que les murs mitoyens fussent de la même proportion que l'on observe aux murs de refend et de face, plus épais par le bas que par le haut, en fruit des deux côtés, en sorte que le milieu de leur épaisseur fût toujours à plomb.

569. [La façon de construire un mur mitoyen souhaitée par M. Desgodets en cet article, n'est point en usage : s'il fallait qu'un mur mitoyen eût fruit, et qu'il eût quinze pouces d'épaisseur dans le haut, il faudrait que ce mur eût une grande épaisseur dans le bas. En observant dans ces murs le fruit usité dans les murs de face, qui est ordinairement de quatre lignes par toise, un mur mitoyen qui aurait dix toises de hauteur, qui est la hauteur ordinaire des maisons de Paris qui ont trois étages, il faudrait que ce mur eût dans le bas vingt-et-un pouces, huit lignes d'épaisseur ; ce qui n'est pas praticable dans les grandes villes, vu que les terrains de la plupart des maisons sont très-

serrés et de peu d'étendue. D'ailleurs, ces murs sont bien différents des murs de face; les murs mitoyens sont entretenus des deux côtés par les planchers des maisons, et les murs de face sont isolés du côté de la rue : c'est pourquoi on les élève à fruit pour contre-buter la charge des bâtiments qui les pousse au vide.]

370. La raison pour laquelle on juge à propos que les murs mitoyens aient au moins quinze pouces d'épaisseur est, premièrement, qu'il n'est pas possible qu'un mur qui est beaucoup élevé, et qui doit porter la charge de deux maisons, puisse être bien construit et liaisonné en une moindre épaisseur, si ce n'est que chaque pierre ou moellon fît tout le parpin du mur. Secondement, comme l'usage est de faire porter les poutres et solives d'enchevêtrure jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, et qu'il arrive souvent que les âtres des cheminées de l'autre maison voisine se trouvent être vis-à-vis de ces poutres et solives, la chaleur du feu pourrait échauffer le peu d'épaisseur du mur qui serait entre deux, de telle sorte que les bois seraient en danger de s'embraser, comme l'expérience ne le fait que trop connaître.

371. L'on ne doit point faire de pan de bois ni cloison de charpenterie au lieu de mur mitoyen, pour séparer deux maisons, quand même elle serait hourdée, pleine de maçonnerie et recouverte de plâtre des deux côtés; et si une cloison ou pan de bois était mitoyen, et servît à porter deux maisons, celui des voisins qui voudrait hausser son édifice pourrait contraindre l'autre voisin à faire un mur à la place, et contribuer à la dépense pour la part et portion dont il serait tenu selon son héberge.

372. [La raison pour laquelle on pourrait faire démolir un pan de bois mitoyen entre deux maisons, est qu'il peut arriver qu'un des voisins veuille adosser des cheminées de ce côté de sa maison : ce qui ne se pourrait faire contre un pan de bois, à cause du danger du feu; et il ne faut pas qu'un voisin gêne l'autre dans l'usage qu'il veut faire de sa maison, comme il a été dit ci-devant (1).]

(1) Lepage adopte cette opinion, p. 70. « Un pan de bois, dit-il, n'est considéré par aucun architecte comme suffisant pour soutenir les bâtiments qu'on voudrait y appuyer des deux côtés. On ne peut se refuser à la reconstruction en maçonnerie d'un mur mitoyen qui serait en pan de bois, dans les villes et faubourgs, si le voisin veut l'exhausser. Dans les campagnes, bourgs et villages, le seul moyen de ne pas contribuer à la conversion du pan de bois en un mur de maçonnerie est d'abandonner la mitoyenneté. » C. civ., 656.

373. Il s'ensuit de tout ce qui vient d'être dit sur l'article 195 de la coutume, que celui qui veut hausser sur un mur mitoyen, le doit fortifier de telle sorte, qu'il puisse porter le rehaussement et ce qui y est adossé, sans l'aide de l'édifice voisin : ainsi, celui qui voudrait hausser un mur de clôture, pour empêcher ses voisins d'avoir vue sur son héritage, le doit faire construire assez épais et assez solide pour le pouvoir soutenir sans l'aide de la liaison qu'il pourrait avoir avec les édifices auxquels il aboutirait.

ART. 196.

POUR BATIR SUR UN MUR DE CLOTURE.

Si le mur est bon pour clôture et de durée, celui qui veut bâtir dessus et démolir ledit mur ancien pour n'être suffisant pour porter son bâtiment, est tenu de payer entièrement tous les frais, et en ce faisant, il payera aucunes charges, mais s'il s'aide du mur ancien, il payera les charges.

374. Cet article 196 de la coutume a beaucoup de rapport avec l'article 193, où l'on peut voir ce qui a été dit dans son explication.

375. Il y a cependant différents cas à expliquer sur le présent article, car le mur de clôture peut être bon et bien fondé pour pouvoir hausser dessus ; il peut de même être de bonne construction pour le pouvoir hausser, mais n'être pas fondé jusque sur un terrain solide; il peut aussi être bon pour clôture et non pour porter un édifice; et enfin il peut être caduc et de mauvaise construction, en sorte que l'on ne peut bâtir dessus sans le démolir.

376. Si le mur de clôture est mauvais, celui qui veut bâtir dessus peut obliger son voisin à contribuer à sa reconstruction jusqu'à la hauteur de clôture, en lui payant les charges de ce qu'il élèvera au-dessus, ou il est à son option de faire le mur entièrement à ses dépens depuis le bas de sa fondation, et ne point payer de charges; mais le mur sera toujours mitoyen pour clôture seulement, et les frais de l'alignement et du rapport des experts seront payés en commun par les deux voisins, chacun par moitié.

377. [Il faut qu'un mur de clôture soit bien mauvais pour que celui qui veut bâtir puisse contraindre son voisin à le dé-

molir et à contribuer à la refection d'icelui jusqu'à hauteur de clôture. Il n'en est pas de ces murs comme des murs mitoyens entre deux édifices. Pour que l'on puisse contraindre son voisin à refaire un mur de clôture, il faut qu'il menace de tomber : tant qu'il est en état de se soutenir, on ne peut exiger la refection de ce mur. C'est pourquoi celui qui veut bâtir, et à qui ce mur de clôture n'est pas suffisant pour supporter la charge de son bâtiment, doit se conduire comme il a été dit (nos 360 et suiv.). A l'égard des frais du rapport d'alignement, ils doivent être payés chacun par moitié, si le mur de clôture n'est pas en bon état; car si le mur était jugé bon pour clôture, les frais d'alignements sont entièrement inutiles à celui à qui le mur ne sert que de clôture (1).]

378. Lorsque le mur de clôture est bon et de durée, bien construit en ce qu'il contient, et d'épaisseur convenable pour un mur mitoyen qui doit être au moins de quinze pouces, mais n'est pas suffisant pour porter le bâtiment que le voisin veut construire au-dessus, celui qui veut construire est tenu de payer entièrement tous les frais, tant de la construction que de l'alignement, rapport des experts, et même les dommages soufferts par l'autre voisin, moyennant quoi il ne payera point de charges, et le mur sera mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture (2).

379. [M. Desgodets dit, dans cet article, qu'un mur de clôture doit avoir au moins quinze pouces d'épaisseur. L'on a fait voir ci-devant qu'il n'y avait point de loi sur l'épaisseur des murs mitoyens, et qu'elle n'est constatée par aucun règlement. Pour que ce qui est dit dans cet article ait lieu, il suffit que ce mur de clôture soit bon et bien construit, quand bien même il n'aurait que douze pouces d'épaisseur (3).]

380. Par les dédommagements qui sont dus au voisin par celui qui fait reconstruire un bon mur de clôture, l'on entend

(1) Même opinion, Lepage, p. 106. La faculté d'exiger la contribution du voisin au mur de clôture dans les villes et faubourgs, ne s'étend pas au-delà des dimensions d'une simple clôture. Si donc un propriétaire fait un mur plus élevé et plus fort, la dépense qui excède est à sa charge.

(2) Voir la note précédente.

(3) Lepage fait observer à cet égard que l'épaisseur d'un mur et la profondeur de ses fondations ne dépendent pas uniquement de sa hauteur, mais encore de la nature des matériaux qu'on emploie et du terrain sur lequel on construit, (P. 99). Aussi le Code civ. (663) n'a-t-il rien déterminé sur ce point, parce que les usages de chaque localité sont fondés sur ces diverses circonstances.

les treillages, les berceaux, les édifices, et autres choses semblables qui seraient adossés contre l'ancien mur, lesquelles celui qui les fait démolir pour le reconstruire autrement est obligé de rétablir; mais s'il y avait contre un mur un jeu de paume, un jeu de boule, un galet, un billard, un marais, un jardin ou autres choses semblables, desquels l'usage cesse pendant la démolition et reconstruction dudit mur, il n'en est dû aucun dédommagement, pourvu que lesdits ouvrages soient refaits promptement dans le temps que les experts peuvent juger être convenable.

381. [Il est dit à la fin de cet article que s'il y avait le long d'un mur de clôture un jeu de paume, un jeu de boule, un gallet, un billard, un jardin, un marais, etc., qu'il ne serait dû aucuns dédommagements pour la non-jouissance de ces choses pendant la reconstruction de ce mur de clôture mitoyen, quoiqu'il fût bon. Il faut distinguer : cela est juste, si ces choses ne servent qu'aux plaisirs et délassements du propriétaire, ou encore lorsque, par exemple, un jeu de galet ou de boules ne sert que d'amusement à des buveurs qui viendraient chez un marchand de vin, et que ce marchand n'en retirerait d'autre profit que celui d'attirer plus de monde chez lui, et encore celui qui ferait reconstruire ce mur serait-il obligé de les replacer comme ils étaient ci-devant : mais si un jeu de paume, ou un billard, et le reste, étaient publics, et que le propriétaire en tirât du lucre, je ne vois pas sur quoi serait fondée cette décision : c'est le revenu de ce particulier, comme le loyer de toute autre maison ; par conséquent, il serait dû pour ces choses les mêmes dédommagements qui sont dus à tous les autres propriétaires dans un cas semblable (1).]

382. Dans les deux cas précédents, où l'un des voisins ferait refaire à ses dépens le mur dès le bas de sa fondation, si l'autre voisin, par la suite, voulait se servir du mur pour y adosser un

(1) M. Pardessus pense que, pour ces sortes de dommages, il y aurait lieu d'appliquer par analogie l'art. 1724 C. civ., et faire impartir au voisin un délai pour reconstruire, passé lequel il serait tenu à des indemnités (N° 174). M. Toullier, t. III, p. 144, partage cette opinion.

Mais M. Duranton est d'avis, avec Desgodets, que dans le cas où les ouvrages sont achevés dans un délai raisonnable, il n'est dû aucun dédommagement pour le tort que la reconstruction du mur fait au voisin, parce que celui qui reconstruit ne fait qu'user de son droit. T. V, n° 331.

Jugé, contrairement à cette opinion, que si la construction du mur, dans l'intérêt de l'un des voisins, cause à l'autre un préjudice appréciable, celui qui reconstruit est obligé à le réparer. Paris, 4 mai 1813; Bordeaux, 1er fév. 1839; D. alph. 12, p. 40, n° 2. et 39. 2. 141.

édifice, il serait tenu d'en faire le remboursement à celui qui l'aurait fait bâtir depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur qu'il en occuperait par son édifice, quoiqu'il s'en fût servi comme mitoyen pour clôture, avant que de bâtir contre. (V. n° 348 et suiv.)

383. Avant que de démolir un mur de clôture, soit bon ou mauvais, pour le refaire à l'utilité de celui qui veut bâtir dessus, il en faut prendre l'alignement en bonne forme, tant pour le regard de la situation et épaisseur que la qualité de ses matériaux et construction ; le tout, pour qu'il soit replanté sur les anciens vestiges, et pour conserver au voisin qui ne bâtit pas le droit qu'il a audit mur à autre usage que de clôture.

384. Lorsque le mur de clôture est de bonne construction et d'épaisseur assez suffisante pour servir au voisin qui veut bâtir dessus, mais qu'il n'est pas fondé jusque sur le fond solide, et que celui qui veut bâtir fait faire par sous-œuvre la plus basse fondation, il ne doit point payer à l'autre les charges, que suivant la proportion qu'il y aura entre toute la hauteur du mur de clôture jointe avec la plus basse fondation et la hauteur de ce qui sera resté de l'ancien mur, parce que le mur duquel on paye les charges doit être fondé sur le fond solide ; ainsi, par exemple, si ce qui est resté de l'ancien mur est de douze pieds de hauteur avec son ancienne fondation, et que la plus basse fondation faite par sous-œuvre, pour être sur le fond solide, soit de quatre pieds de profondeur, faisant ensemble seize pieds, on ne doit payer pour les charges de ce qui sera élevé au-dessus de la hauteur de clôture que les trois quarts de ce que l'on aurait payé si le mur avait été bien fondé.

385. Mais si le mur de clôture est bon et bien fondé sur le fond solide, et suffisant pour porter l'exhaussement, celui qui s'en sert pour bâtir dessus en doit payer entièrement les charges, ainsi que cet article 196 l'ordonne : et en cas que ce mur fût fort épais, et que celui qui bâtit dessus n'eût besoin pour son édifice que d'un mur de quinze ou dix-huit pouces d'épaisseur, il doit asseoir le milieu de l'épaisseur du mur qu'il élève, précisément au milieu de l'épaisseur du mur au-dessous, et y laisser des retraites égales de chaque côté.

386. Le mur de clôture dont il est question en cet article 196 de la coutume, est mitoyen ou il ne l'est pas, mais de nature à le pouvoir être : s'il est mitoyen, et que le voisin fasse hausser dessus, il doit payer les charges de ce qu'il haussera ; et s'il n'est pas mitoyen, et qu'il soit trouvé bon, celui qui veut s'en servir pour y élever un bâtiment dessus, le peut rendre mi-

toyen, en faisant à l'autre le remboursement marqué par la coutume, et outre ce, lui payer les charges à proportion de ce qu'il haussera dessus.

587. Celui qui a élevé sur un mur mitoyen, peut contraindre son voisin à en recevoir le prix des charges ; et si après lui avoir fait signifier, bourse déliée, le payement desdites charges, le voisin était refusant de les recevoir, il ne serait pas moins obligé de contribuer à la refection dudit mur, en ce qui serait mitoyen, s'il devenait caduc par la suite, que s'il en avait reçu les charges dans le temps qu'on lui en a fait l'offre.

588. Il n'est pas permis à celui qui fait élever à ses dépens au-dessus d'un mur de clôture mitoyen, d'y faire aucune corniche ni autre saillie d'architecture en la partie qui lui appartient par le côté de son voisin.

589. Un propriétaire ne peut mettre aucunes saillies sur son voisin, pas même des gouttières pour recevoir les eaux de ses combles, quoique ces gouttières jetassent leurs eaux sur son héritage; et s'il y avait une gouttière posée sur l'épaisseur d'un mur mitoyen, le propriétaire de la gouttière serait tenu de la faire assez profonde pour que les grandes averses ne fissent point refluer les eaux par-dessus les bords de cette gouttière, et s'épancher le long du mur mitoyen, et il serait tenu de les entretenir en bon état, afin que les eaux ne passassent point à travers, ce qui ferait pourrir ce mur, duquel dommage il serait tenu. On ne peut aussi faire passer aucuns tuyaux au travers d'un mur mitoyen, pour être en saillie sur le voisin : il serait en droit de les faire démolir et de les faire retirer au-dedans de l'édifice dont ils font partie (1).

(1) Le principe général sur ce point est posé dans l'art. 662 C. civ., ainsi conçu : « L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre. »

ART. 197.

CHARGES QUI SE PAYENT AU VOISIN.

Les charges sont de payer et rembourser, par celui qui se loge et héberge contre et dessus un mur mitoyen, de six toises l'une, de ce qui sera bâti au-dessus de dix pieds.

590. Pour entendre cet article 197 de la coutume, il faut observer que les murs de clôture sont réputés mitoyens s'il n'y a titre au contraire, et qu'ils doivent être de dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée. Et comme il est permis à celui des voisins qui veut bâtir sur le mur mitoyen d'élever si haut que bon lui semble, supposant que le mur de clôture soit bon pour porter le rehaussement, la coutume, en cet article, ordonne que l'on paye les charges de six toises l'une, de toute la hauteur de ce qui est élevé au-dessus du mur mitoyen, lequel ne doit pas avoir moins de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée : ainsi l'on ne commence à payer les charges que de ce qui est élevé au-dessus de cette hauteur de dix pieds, c'est-à-dire que pour six toises du mur bâties au-dessus d'un mur qui est mitoyen, celui qui bâtit doit payer à l'autre voisin qui ne bâtit pas le prix de la valeur d'une de ces toises, et ce, pour le dédommager en quelque sorte du fardeau que souffre le mur mitoyen par le rehaussement que l'on y a fait (1).

591. Il est bon de dire sur cet article 197 de la coutume,

(1) L'art. 658 C. civ. ordonne que celui qui fait exhausser le mur mitoyen paye l'indemnité de la charge, *en raison de l'exhaussement* et *suivant la valeur*. Ainsi il n'est plus question du sixième déterminé par la coutume, et qui donnait lieu, selon les divers cas, à des opérations assez difficiles. Lepage fait à ce sujet les observations suivantes : « Les gens de l'art que l'on consulte à l'amiable, ou qui sont nommés juridiquement pour experts, évaluent l'indemnité en raison de la qualité du mur mitoyen, de ses dimensions, de l'exhaussement qu'on veut faire, de la nature des matériaux qu'on y emploiera ; enfin, ils auront égard à toutes les circonstances qui peuvent modifier l'indemnité. Tout ce que les commentateurs ont dit pour indiquer aux experts les moyens de faire concorder avec l'équité la fixation de l'indemnité au sixième de l'exhaussement, devient donc inutile depuis la disposition du Code ; elle leur recommande seulement d'être justes et de prendre en considération tant l'exhaussement que la valeur du mur mitoyen. » T. I, p. 70.

Toutefois Toussaint est d'avis qu'en général la charge doit se régler au sixième. *Code de la propriété*, n° 864.

que comme le rehaussement du mur ne commence pas toujours de la hauteur de clôture, mais souvent de plus haut, selon l'élévation des premiers bâtiments des voisins, ce n'est pas une règle générale que le payement des charges, en cas de rehaussement, doive toujours commencer du dessus de la hauteur de clôture, puisqu'il ne doit commencer que du dessus de la hauteur, jusqu'où le mur de clôture au-dessous est mitoyen.

392. [Suivant cet article 197 de la coutume, on doit payer les charges de ce qui est au-dessus de dix pieds; et suivant l'article 195, on ne doit payer les charges que de la sur-élévation au-dessus de ce qui est mitoyen: ainsi, si un mur est mitoyen en la hauteur de six toises, on ne doit payer les charges que de la sur-élévation au-dessus de cette hauteur. Dans l'un et l'autre cas, les charges sont toujours le sixième de la sur-élévation, en quoi la coutume n'a point gardé la proportion.

393. Exemple : Dans un mur mitoyen de clôture qui aurait six toises de longueur sur douze pieds de hauteur, y compris la fondation, sur lequel on aurait sur-élevé de six toises sur la même longueur, ce mur contiendrait douze toises en superficie, et la sur-élévation trente-six toises aussi en superficie, dont le sixième pour les charges est six toises : ainsi, dans ce cas, le propriétaire dont ce mur ne lui servirait que de clôture, se trouverait remboursé en entier de ce qu'il lui aurait coûté pour sa moitié de la construction de ce mur; et si la sur-élévation avait eu une plus grande hauteur, ce propriétaire, par le payement des charges, recevrait plus qu'il ne lui en aurait coûté pour sa part dans la construction de ce mur de clôture: ce qui n'est pas juste, puisque ces charges ne sont ordonnées que pour indemniser celui qui a contribué au mur de clôture de ce que ce mur étant chargé ne durera pas autant de temps qu'il aurait duré si l'on n'avait fait aucune élévation au-dessus. Mais une indemnité ne peut être le remboursement entier de la chose, et, suivant les cas, plus que la valeur de cette chose.

394. Dans l'autre cas, si le mur mitoyen avait eu six toises de hauteur sur six toises de longueur, et qu'on eût sur-élevé sur ce mur seulement de deux toises sur la même longueur, ce mur mitoyen aurait trente-six toises en superficie, et la sur-élévation seulement douze toises aussi en superficie. dont deux pour les charges, en sorte que, au lieu que dans le premier cas le propriétaire se trouve entièrement remboursé de la valeur de la moitié de son mur mitoyen, dans le second cas, le propriétaire qui ne sur-élève pas ne se trouve dédommagé que de deux toises sur dix-huit qu'il a contribué au mur mitoyen : ce qui est bien différent, et n'a nulle proportion avec le cas précé-

dent, l'un recevant en plein son remboursement, et l'autre n'étant indemnisé que d'un neuvième. Il est vrai que le premier est bien plus surchargé que le second; mais le premier ne risque rien, et le second est exposé pour huit neuvièmes.]

595. Les charges se doivent payer suivant la proportion et le prix d'un bon mur, de l'épaisseur et pesanteur du mur qui est bâti au rez-de-chaussée au-dessus du mur mitoyen. Pour l'éclaircissement de cette proposition, il faut entendre que ce n'est pas la qualité du mur de dessous qui règle le prix des charges, lequel mur de clôture pourrait être construit de pierre de taille ou d'une plus forte épaisseur que le mur qui serait élevé au-dessus; ce n'est pas non plus tout-à-fait sur le prix de la valeur du nouveau mur qui est élevé sur le mur mitoyen, s'il était mal construit ou de mauvais matériaux, lequel serait peu estimé pour sa valeur, et ne laisserait pas de peser et charger autant que s'il était bien construit, et l'on doit aussi faire attention qu'un mur de plâtras ou autres matiéres légères ne doit pas tant payer de charges qu'un mur de matériaux plus pesants : ainsi c'est sur la pesanteur et sur l'épaisseur du mur du haut que les charges doivent être réglées pour le prix du payement à faire au voisin.

596. [L'égard que M. Desgodets dit que l'on doit avoir au poids des murs dans le payement des charges de la sur-élévation d'un mur au-dessus de celui mitoyen n'est point en usage et ne pourrait se mettre en pratique. Comment décider du poids d'un mur? L'art. 197 dit positivement de *six toises l'une de ce qui est bâti.* Il faut seulement estimer le mur qui est bâti au-dessus du mur mitoyen, comme bon dans la nature de sa construction, et de six toises en payer la valeur d'une pour les charges dues par celui des voisins qui a sur-élevé : tous les experts se conduisent suivant ce principe, lorsqu'il s'agit d'estimer les charges de la sur-élévation d'un mur; ils considèrent le mur en sa sur-élévation comme bien construit dans son espèce de construction, c'est-à-dire que si un mur en moellons était mal construit, hors d'aplomb, et avec de mauvais matériaux, ils l'estimeraient pour les charges comme bon et construit suivant l'art.

597. De même si cette élévation était construite en plâtras, et que cet exhaussement de mur fût mal travaillé et mal liaisonné, ils considéreraient ce mur en plâtras comme s'il était de bonne construction en plâtras, pour le payement des charges; parce que, comme dit M. Desgodets, la pesanteur n'est pas moindre d'un mur bien construit que mal construit, ce qui ferait une grande différence dans l'estimation, car un mur qui

serait hors d'aplomb, serait bouclé, lézardé, crevassé et construit de mauvais matériaux, serait très-peu estimé. Il ne faut avoir aucun égard à ces défectuosités, lorsqu'il s'agit d'estimer les charges des murs en sur-élévation.

398. Les chaînes de pierre qui se trouvent dans la sur-élévation d'un mur sujet au payement des charges, ne sont point estimées comme pierre, mais seulement comme moellons, si c'est en mur de moellons, et comme plâtras, si le mur est construit en plâtras, parce que ces chaînes de pierre sont faites dès le bas aux dépens de celui qui en a besoin.]

399. Lorsque les murs mitoyens n'appartiennent pas également aux deux voisins, chacun par moitié, ou que s'ils appartiennent à chacun d'eux par moitié, mais que l'un y a plus contribué que l'autre, les charges se comptent suivant la contribution que celui qui les reçoit y a faite, savoir : si c'est par moitié, le sixième; si c'est pour le tiers, le neuvième; si c'est pour le quart, le douzième, ainsi du reste à proportion; car si le mur avait été fait entièrement par celui qui hausse, il ne devrait aucune charge, suivant l'article 196 de la coutume (1).

400. [Puisque celui des propriétaires qui fait reconstruire à ses frais un mur mitoyen, quoiqu'il sur-élève ce mur, ne doit point de charges, il est juste que les charges soient diminuées à proportion de la plus grande part que ce propriétaire a contribuée à la réfection du mur mitoyen. La coutume ayant fixé que celui qui contribue pour moitié au mur mitoyen doit, pour les charges, un sixième de la sur-élévation au-dessus de ce mur mitoyen, il faut que celui qui a contribué à ce mur pour deux tiers ne paye pour les charges qu'un neuvième de la sur-élévation, parce que de même qu'un sixième est le tiers d'un demi, qui est le prix des charges fixées par la coutume, semblablement un neuvième est la troisième partie d'un tiers. Par la même raison, si ce propriétaire avait fait les trois quarts de ce mur à ses dépens, il ne payerait pour les charges qu'un douzième de la sur-élévation; parce qu'un douzième est le tiers d'un quart, et ainsi des autres parts dans la même proportion.

401. Cette diminution des charges paraîtrait souffrir quelque difficulté, vu que lorsqu'un des propriétaires voisins contribue une plus grande part à un mur mitoyen, c'est pour indemniser l'autre du dommage qu'on lui fait souffrir; cependant, comme l'article 196 de la coutume a prononcé que celui qui refait le mur mitoyen entièrement à ses frais, ne paye point

(1) Voir la note précédente.

de charges; il faut que celui qui a refait la plus grande partie du mur mitoyen, paye d'autant moins de charges, comme il a été dit ci-dessus] (1).

402. Ce qui est dit que celui qui élève au-dessus d'un mur mitoyen doit payer les charges de six toises l'une de ce qui est élevé au-dessus de dix pieds, qui est la hauteur de clôture, est supposé que le mur de clôture soit fondé sur le fond solide: car s'il ne l'était pas, et que celui qui fait le rehaussement en fît reprendre la fondation par sous-œuvre à ses dépens seul, il faudrait observer quelle partie ferait l'ancien mur commun de toute la hauteur jusqu'au bon fond, et payer les charges à proportion de ce qu'il en contiendrait; c'est-à-dire que si l'ancien mur mitoyen ne contenait que douze pieds de hauteur, et que la fondation refaite au-dessous eût six pieds de haut, il ne serait payé que les deux tiers des charges ordinaires; plus, si plus ou moins à proportion.

403. [Cet égard dans le payement des charges est encore juste. Pour payer les charges d'un mur mitoyen, il faut qu'il soit fondé solidement pour supporter la charge qu'on veut imposer sur ce mur. Ainsi cette plus basse fondation ayant six pieds de hauteur, et le mur qui était ci-devant fait ayant douze pieds de hauteur, ces deux hauteurs font ensemble dix-huit pieds; par conséquent, celui qui a fait la plus basse fondation de ce mur a fait le tiers du mur, au-dessus duquel on doit payer les charges : ainsi il ne lui reste plus à payer que les deux tiers des charges.]

404. De même, si le mur de clôture mitoyen n'était bon que dans une partie de sa hauteur, et qu'il fallût démolir une partie du haut et la refaire aux dépens de celui qui élèverait au-dessus, ou bien que le mur de clôture commun eût moins de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée, celui qui bâtirait dessus ne payerait les charges qu'à proportion de ce qui serait resté du mur commun; cependant les charges ne commenceraient à se compter que de ce qui serait au-dessus de dix pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée.

405. [Il en serait de même de la sur-élévation de ce mur de clôture jusqu'à dix pieds, comme de la plus basse fondation, c'est-à-dire que si ce mur de clôture avait douze pieds de haut, compris sa fondation, et qu'il s'en fallût quatre pieds que ce mur n'eût dix pieds au-dessus du rez-de-chaussée, ces deux hauteurs feraient ensemble seize pieds : ainsi celui qui aurait sur-élevé se trouverait avoir fait le quart du mur au-dessus

(1) Voir la note précédente.

duquel on doit payer les charges; par conséquent, il ne payerait que les trois quarts des charges ordinaires.]

406. Si dans les deux dernières propositions précédentes le voisin avait contribué pour moitié, soit à la plus basse fondation jusque sur le bon fond, ou à ce qui aurait été démoli et refait par le haut du mur commun, les charges lui seraient payées en entier de ce qui serait élevé par celui qui aurait bâti sur le mur mitoyen.

407. Dans un autre cas, si celui qui a bâti avait refait à ses dépens seul une portion du mur mitoyen qui aurait été mauvaise, et qu'il eût aussi haussé sur ledit mur mitoyen, il rabattrait, sur le montant du prix des charges qu'il aurait à payer à son voisin, la moitié de ce qu'il lui aurait coûté pour la portion mitoyenne qu'il aurait refaite.

408. Si celui qui a élevé au-dessus du mur mitoyen en avait payé les charges, et qu'ensuite il élevât encore plus haut, il ne payerait la seconde fois que les charges de ce qu'il hausserait au-dessus de ce qu'il aurait payé la première fois.

409. Les dossiers des souches de cheminées doivent aussi les charges, tant ce qui est en mur que ce qui n'est qu'en languettes, savoir : ce qui est mur de six toises l'une, et ce qui est en languette dans la proportion que son épaisseur a avec celle du mur.

410. On n'est point dans l'usage d'exiger les charges des languettes de cheminées qui portent et sont élevées sur les murs mitoyens, cet objet étant de peu de conséquence. Les plus grandes souches de cheminées ont pour l'ordinaire trente-six pieds de longueur; la plus grande hauteur des languettes de dossier est de six pieds; encore en fait-on peu de cette hauteur, celle ordinaire est de trois pieds : supposons-la de six pieds, cette languette de dossier contiendrait en superficie six toises, ce qui ferait une toise pour les charges, si cette languette avait autant d'épaisseur que le mur mitoyen; mais comme les languettes n'ont que trois pouces d'épaisseur, ces languettes ne seraient que le cinquième de l'épaisseur du mur mitoyen, en supposant que l'épaisseur du mur mitoyen fût de quinze pouces, qui est leur épaisseur la plus ordinaire : ainsi il ne serait dû pour les charges de cette grande languette de dossier que le cinquième de la valeur d'une toise du mur mitoyen, ce qui serait environ trois livres pour les charges de cette languette. Et si l'on doit avoir égard au poids, il est certain qu'une languette de cheminée qui est toute de plâtre ne pèse pas autant qu'un cinquième de mur en moellon, par conséquent ne vaudrait pas tant : mais si le mur du dossier était en plâtras,

ce serait le même poids et par suite le même prix; si la languette de dossier n'avait que trois pieds de hauteur, qui est la hauteur la plus ordinaire, il ne serait dû que trente sous pour les charges.

411. Celui des voisins qui a son bâtiment plus élevé que l'autre, ayant une fois payé les charges de sa plus grande élévation au-dessus du mur commun, si par la suite des temps il faut refaire ledit mur dans toute la hauteur de ce qui est mitoyen, et que les deux voisins y contribuent également, celui qui est le plus élevé au-dessus doit encore payer de nouvelles charges ; mais s'il n'est refait qu'une portion de la hauteur de ce qui est mitoyen, les charges n'en doivent être payées que par la proportion de ce que la partie qui a été refaite a avec toute la hauteur de ce qui est mitoyen (1).

412. [C'est-à-dire que si le mur mitoyen ancien au-dessus duquel on aurait payé les charges avait trente pieds de hauteur, et qu'il en fallût refaire à neuf une partie en dix pieds de hauteur, comme cette partie refaite de dix pieds est le tiers de trente pieds, on ne payerait que le tiers des charges ordinaires pour la sur-élévation du mur qui serait resté au-dessus de la hauteur de trente pieds.]

413. Lorsque l'un des voisins a élevé au-dessus de l'ancien mur qui est mitoyen, et qu'il a payé à l'autre les charges de son élévation, si par la suite le mur qu'il a élevé devient caduc et qu'il le fasse reconstruire de nouveau, sans rien refaire à l'ancien mur mitoyen au-dessous, qui se sera conservé bon, il ne doit point payer de nouvelles charges, s'il reconstruit ce mur de même épaisseur et hauteur qu'il était auparavant ; mais si la première fois il n'avait pas fait son élévation de mur de la même épaisseur que l'ancien mur mitoyen au-dessous, et que la seconde fois il le refît plus épais que la première, il redevrait les charges seulement de la plus forte épaisseur par proportion de la première.

414. [Exemple : si au-dessus d'un mur mitoyen de quinze pouces d'épaisseur, un particulier n'avait élevé qu'un mur de douze pouces d'épaisseur, et qu'ensuite ce mur de douze pouces venant à périr, il le fît reconstruire de quinze pouces d'épaisseur comme celui au-dessous, il ne payerait les charges que de la plus forte épaisseur, qui est de trois pouces : ainsi, ce particulier ne payerait que le cinquième des charges ordinaires, c'est-

(1) C'est ce que M. Toussaint pose en principe en ces termes : « Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen, la surcharge se paye de nouveau. » No 866 ; même opinion, Lepage, p. 75.

à-dire de trente toises une, parce que trois pouces est la cinquième partie de quinze pouces.]

415. Quand un des voisins a reçu les charges de son voisin, qui était plus haut que lui, et qu'il veut ensuite hausser son édifice et s'héberger contre le mur que l'autre a élevé au-dessus du mur commun, il doit non-seulement lui rembourser la moitié du mur dans l'élévation qu'il fait contre, mais aussi lui en rembourser les charges en entier, suivant l'estimation qui en sera faite à proportion du temps qu'il les aura reçues; et s'il arrive qu'il les ait reçues plusieurs fois, il n'est tenu de les rendre qu'une seule fois.

416. C'est un mauvais usage, lequel est fort désapprouvé des architectes expérimentés, de mettre des pans de bois sur des murs mitoyens, par rapport aux accidents qui en peuvent arriver, et ceux qui les font élever doivent répondre et être tenus de tous les dépens et dommages qu'ils peuvent causer aux voisins. Un autre défaut est de les poser plus d'un côté que de l'autre ; c'est même une chose vicieuse d'élever des murs de maçonnerie sur la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens, parce qu'ils chargent les murs de dessous plus d'un côté que de l'autre : en sorte que l'on doit observer dans ces deux derniers cas de poser le milieu du mur ou pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur mitoyen au-dessous (1).

417. [Si un particulier avait fait élever un pan de bois au-dessus d'un mur mitoyen, ou d'un mur qui séparerait sa maison d'avec celle de son voisin, et que le feu, dans le cas d'incendie, vînt à se communiquer par ce pan de bois à sa maison, le voisin ne devrait point être responsable de cet événement ni du dommage.]

418. Le voisin qui a part au mur mitoyen sur lequel l'autre voisin a fait élever un pan de bois, ou un mur de maçonnerie sur la moitié de l'épaisseur dudit mur mitoyen de son côté, est en droit de les lui faire abattre; si néanmoins, par complaisance, il veut bien les souffrir, celui qui les a fait élever est tenu d'en payer les charges, quoiqu'il soit sur la moitié qui lui appartient audit mur; parce qu'il charge autant et cause plutôt

(1) Tous les gens de l'art, dit Lepage, blâment les exhaussements qui ne se font que sur la moitié de l'épaisseur du mur; c'est une mauvaise construction. Veut-on que l'élévation soit moins épaisse que le mur qui la porte? Il faut alors que le milieu de la construction nouvelle soit perpendiculaire sur le milieu de l'épaisseur de la construction inférieure, p. 71.

Le même auteur fait remarquer avec raison qu'en faisant porter l'exhaussement sur la moitié seulement du mur mitoyen, on n'évite pas l'indemnité, parce que la surcharge existe. *Ibid.*

la ruine du mur mitoyen que s'il était justement planté sur le milieu de son épaisseur (1).

419. [Cela est juste par les raisons qu'en rapporte M. Desgodets, et parce qu'il n'est pas possible de ne pouvoir charger un mur qu'à moitié; dans un mur les moellons ou plâtras sont liaisonnés les uns avec les autres, et beaucoup font toute l'épaisseur du mur : par conséquent, on ne peut charger un mur à moitié; tout le corps du mur est surchargé par ce qu'on met dessus, quoiqu'il ne soit assis que sur la moitié de l'épaisseur d'icelui.]

420. Lorsque l'un des voisins a fait exhausser au-dessus d'un mur mitoyen, l'autre voisin le peut faire contraindre en justice de lui payer les charges de la plus haute élévation avant le temps des dix premières années accomplies; mais après les dix premières années accomplies et expirées, à compter du jour que l'exhaussement au-dessus de la hauteur commune et mitoyenne aurait été achevée, il y aurait prescription, et les charges seraient censées avoir été payées (2).

421. Si celui qui a élevé plus haut que son voisin, au-dessus du mur commun et mitoyen entre eux, n'en avait pas payé les charges, et que le mur vînt à périr et devenir caduc, et qu'il le fallût refaire dans la partie commune et mitoyenne avant la dixième année expirée, celui qui aurait fait l'exhaussement serait tenu de faire reconstruire ce qui serait nécessaire audit mur mitoyen et commun, à ses dépens seuls; mais si les dix années étaient expirées, à compter du jour que l'élévation au-dessus du mur mitoyen aurait été achevée, ledit mur commun et mitoyen serait refait à frais communs des deux voisins dans la hauteur de l'héberge commune (3).

422. [Il ne serait pas juste d'obliger un propriétaire qui aurait sur-élevé sur un mur mitoyen, et qui n'aurait point payé les charges de cette sur-élévation, de faire reconstruire entièrement à ses frais le mur ancien mitoyen; aussi cela ne se pratique-t-il pas ainsi : en voici la raison. Lorsqu'on sur-élève sur un mur mitoyen, ce mur, quoique bon, pourrait être à la moitié de sa durée, ou plus: ainsi il ne serait pas juste d'obliger

(1) Voir la note précédente.

(2) La durée générale de la prescription ne souffre pas d'exception sous le Code civil pour le payement des charges de l'exhaussement du mur mitoyen. Cette prescription est de trente ans. C. civ., 2262.

(3) Cette opinion n'est qu'une confusion entre la garantie due par le constructeur et l'obligation par le voisin de payer l'indemnité de surcharge; cette obligation et l'action qui en dérive durent trente ans. Lepage, note 31; voir la note précédente.

celui qui n'aurait point payé les charges de faire un mur neuf au lieu et place d'un mur déjà ancien sur lequel il aurait surélevé; mais en même temps il est juste qu'il supporte une plus grande partie des frais de la reconstruction de cet ancien mur mitoyen : et pour estimer quelle partie il doit payer des frais de cette reconstruction, il faut avoir égard au temps que l'ancien mur mitoyen avait duré avant la sur-élévation, et à cette sur-élévation, savoir si elle est considérable, ou non. On doit encore avoir égard aux réparations que la reconstruction de ce mur mitoyen engage le propriétaire voisin de faire, comme s'il y a des souches de cheminées, et enfin au tort que cela lui peut faire, soit dans son habitation, soit dans la location. Toutes ces circonstances et considérations sont nécessaires pour arbitrer la portion pour laquelle chacun de ces propriétaires doit contribuer à la réfection dudit mur mitoyen.]

ART. 198.

COMMENT ON PEUT SE SERVIR D'UN MUR MITOYEN.

Il est loisible à un voisin de se loger ou édifier au mur commun et mitoyen d'entre lui et son voisin, si haut que bon lui semblera, en payant la moitié dudit mur mitoyen, s'il n'y a titre au contraire (1).

423. Cet article de la coutume est relatif à l'article 194, aux explications duquel on peut avoir recours pour les cas qui seront omis dans celui-ci.

424. La coutume nomme ici commun et mitoyen tout mur qui sépare un héritage, quoiqu'il appartienne quelquefois en entier à un des voisins seul. Peut-être que le sens de cet article 198 est que le fonds sur lequel il est construit est mitoyen, c'est-à-dire que son épaisseur est moitié sur l'un des héritages et moitié sur l'autre, et aussi parce qu'il sert de clôture entre les deux héritages, et que l'autre voisin a la faculté de se le rendre mitoyen et commun en propriété en remboursant la moitié de sa valeur à celui qui en est le seul propriétaire.

425. Auparavant que de distinguer les différents cas de

(1) Voir l'art. 661 C. civ., rapporté p. 113.

remboursement à faire par l'un des voisins à l'autre des murs qui séparent leurs héritages, il faut entendre que le mur appartient à un des voisins seul qui l'a fait bâtir à ses frais, en tout ou en la partie à rembourser: car s'il était mitoyen, et qu'il fût construit aux frais et dépens des deux voisins, ils auraient l'un et l'autre la faculté de se loger et édifier contre le mur sans faire aucun remboursement (1).

426. Cet article 198 de la coutume entend qu'il est loisible et permis à un voisin qui aurait une cour et jardin, ou autre place joignant le bâtiment de sondit voisin, de bâtir et édifier en ladite place et se servir du mur fait par son voisin, en lui payant la moitié de la valeur de ce mur au droit de ce qui serait occupé par son édifice.

427. Le mur peut appartenir en entier depuis le bas de sa fondation à celui des voisins qui a bâti le premier, en différentes manières: 1° s'il n'y avait point eu de mur de clôture auparavant; ou que s'il y en avait un, il était mauvais et caduc, ou construit de mauvais matériaux; ou bien s'il y avait un mur bon pour clôture, mais non suffisant pour porter un édifice, et que le voisin qui a bâti ait été obligé de le démolir et le reconstruire entièrement à ses dépens, depuis le bas de sa fondation jusqu'en haut, dont il produise un acte valable comme l'autre voisin n'y a en rien contribué. Dans les deux premiers cas, le mur a seulement servi de clôture à celui qui n'y a pas contribué, sans qu'il lui ait été mitoyen en aucune chose; et lorsqu'il veut s'en servir pour y adosser un édifice ou autrement il doit payer à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera dudit mur, depuis le bas de sa fondation jusqu'à la hauteur de l'héberge de son édifice (V. n°s 275 et suiv.).

428. Dans l'autre cas où le mur de clôture mitoyen se serait trouvé bon pour clôture, mais non suffisant pour porter l'édifice de celui qui a bâti le premier, et qu'il eût été obligé de démolir l'ancien mur de clôture, et le reconstruire à ses dépens depuis le bas de sa fondation, comme il se pratique ordinairement, moyennant quoi il n'a pas dû payer de charges, et le mur est resté mitoyen à l'autre seulement dans la hauteur de clôture, où il a eu le droit de s'en servir suivant l'usage ordinaire: si le

(1) Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, dit l'art. 657 du Code civil, et y placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu ou y adosser une cheminée.

voisin, qui n'a pas contribué à la reconstruction dudit mur, y veut ensuite adosser un édifice, il en doit rembourser à l'autre entièrement la moitié de la valeur de ce qui sera occupé par son édifice, depuis le bas de sa fondation en amont, comme si le mur ne lui avait pas été mitoyen dans la hauteur de clôture; pour la raison que l'ancien mur de clôture n'ayant pas été suffisant pour porter l'édifice du premier, il le serait de même encore moins pour le second, avec cette distinction, que dans la prisée de la valeur du mur on doit avoir égard au bénéfice des matériaux de l'ancien mur de clôture, dont celui qui a bâti le premier s'est pu servir dans la reconstruction du nouveau mur. (V. nº 275 et suiv.)

429. Si l'ancien mur de clôture mitoyen s'était trouvé bon et solidement fondé, et que celui qui a bâti le premier s'en pût servir pour édifier au-dessus, l'autre voisin qui veut ensuite y adosser un édifice de son côté, n'est tenu de rembourser au premier que ce que son édifice occupera au-dessus de l'ancienne hauteur de clôture, et lui faire raison des charges, à proportion du temps, s'il en a reçu.

430. Si, en construisant le mur mitoyen, les deux voisins y ont contribué conjointement jusqu'à la hauteur de clôture ou plus haut, selon leurs héberges, et que l'un des voisins ait élevé le mur plus haut, à ses frais et dépens seul, et ait payé les charges à l'autre, et que par la suite l'autre voisin, bâtissant un édifice contre ce mur, exhausse au-dessus de son ancienne héberge, et se serve de l'exhaussement dudit mur que son voisin a fait à ses dépens seul, il ne doit rembourser que ce qu'il occuperait au-dessus de la hauteur, jusqu'où il aura contribué en la construction dudit mur; et outre ce, il lui doit rendre les charges, s'il en a reçu, à proportion de ce qu'il occupera du mur, ayant égard à ce qui restera dudit mur au-dessus, s'il n'en occupe pas toute la hauteur, et aussi à proportion du temps qui se sera passé depuis que le mur aura été construit, la partie qui était mitoyenne au-dessous ayant pu souffrir quelque caducité depuis que le premier en a eu payé les charges.

431. Comme ordinairement l'on ne fonde les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-dessous du rez-de-chaussée lorsque le terrain se trouve médiocrement solide, parce qu'un mur de clôture n'étant pas chargé n'a pas besoin d'avoir une solidité pareille à un mur qui porte un édifice; ce n'est pas que l'on soit obligé de le fonder jusqu'à trois pieds de profondeur lorsque la nature du terrain est solide à moins de profondeur, et aussi qu'on ne doive pas fonder un mur de clôture plus bas, si le terrain n'était pas suffisamment solide

pour le porter à trois pieds de profondeur, parce qu'il faut toujours que le terrain du bas de la fondation du mur de clôture soit suffisant pour le porter sans danger de s'affaisser. Et si le mur de clôture est bon et suffisant pour soutenir l'élévation du mur nécessaire pour porter l'édifice du voisin qui a bâti le premier, mais que le terrain de sa fondation ne soit pas assez solide pour en porter la charge, et qu'il l'ait fait creuser jusqu'au bon fond solide, et repris la fondation du mur de clôture par sous-œuvre, l'autre voisin qui veut ensuite bâtir au-dessus ou contre ledit mur, est tenu de rembourser au premier la moitié de la valeur, tant de la reprise en fondation que de ce qu'il occupera au-dessus de la hauteur du mur de clôture.

452. Si le voisin qui a bâti le mur mitoyen, ne l'a pas fondé sur le bon fond solide, l'autre voisin qui y veut adosser un édifice le peut contraindre à contribuer par moitié à la dépense, pour en faire recreuser la fondation et reprendre le mur par sous-œuvre jusque sur le bon fond solide; et c'est à celui à qui le mur appartient à payer seul les chevallements et étayements qui seront nécessaires pour soutenir son édifice et ledit mur; ensuite l'autre voisin qui veut adosser un édifice contre ledit mur en doit rembourser la moitié à celui à qui il appartient dans toute la largeur et la hauteur de ce qu'il en occupera, à prendre du dessus de la reprise de la fondation, à la construction de laquelle il aura contribué.

453. Mais si le mur était mitoyen en la hauteur de clôture, et que le premier voisin qui a bâti et élevé contre, et sur la hauteur mitoyenne, eût négligé d'en faire creuser et reprendre la fondation jusque sur le bon fond solide, le second voisin qui oblige l'autre à reprendre la fondation jusque sur le bon fonds solide, est tenu de contribuer pour moitié aux chevallements et étayements pour soutenir ledit mur mitoyen pendant le temps de la reprise en fondation, et de payer ensuite à l'autre la moitié de la valeur de ce qu'il occupera du mur au-dessus de la hauteur qui était mitoyenne, bien entendu que c'est à celui qui a bâti le premier à payer seul les étayements et chevallements nécessaires pour soutenir son bâtiment.

454. [Celui qui a bâti le premier sur le mur de clôture mitoyen, et qui a négligé de reprendre par sous-œuvre ce mur jusque sur le fond solide, lorsqu'il a élevé le premier un bâtiment sur ce mur, doit payer tous les étayements nécessaires pour reprendre ce mur par sous-œuvre, lorsque l'autre voisin vient ensuite à bâtir sur ce même mur, tant les étayements nécessaires pour le soutien de son bâtiment que ceux nécessaires pour faire la reprise de ce mur : la raison est qu'avant

que ce mur mitoyen de clôture fût chargé du premier bâtiment, il n'était point nécessaire de chevallement pour en faire la reprise en fondation, et qu'il n'y a que la charge du premier bâtiment sur ce mur qui oblige de chevaller pour le reprendre par sous-œuvre.

455. Si le voisin qui a bâti le premier a fait fonder le mur mitoyen plus bas que l'endroit du fond suffisamment solide pour y faire des caves, fosses d'aisances, puits ou autres lieux souterrains, à son usage de son côté, et que l'autre voisin qui veut adosser un édifice contre ce mur n'y fasse pas des caves et ne se serve pas de la plus basse fondation, il n'est tenu de faire le remboursement de la moitié dudit mur que depuis l'endroit où le terrain de la fondation est suffisamment solide, sans rien payer de la plus basse fondation des caves.

456. Au contraire, si celui qui a construit le mur n'a point de caves, et qu'il l'ait fondé sur le premier fond, suffisamment solide, et que le voisin qui veut adosser un édifice contre ce mur y fasse des caves, fosses d'aisances, puits et autres lieux souterrains, et qu'il fasse creuser plus bas que la fondation du mur, c'est à celui qui fait faire les caves et autres lieux souterrains de faire à ses dépens seul la reprise par sous-œuvre de la plus basse fondation, dans toute l'épaisseur de la fondation dudit mur mitoyen; et, outre ce, de payer seul tous les chevallements et étayements nécessaires pour soutenir tant le mur que l'édifice de son voisin qui y est adossé, et cela sans aucune diminution du prix de la valeur de la moitié de ce qu'il occupera dudit mur, qu'il doit rembourser à son voisin, depuis l'endroit où il était anciennement fondé.

457. Lorsqu'on reprend un mur mitoyen par sous-œuvre en fondation, on observe ordinairement, pour éviter la dépense des étayements et le danger du mur au-dessus, de faire ces sortes de reprises par épaulées, c'est-à-dire par petites portions sur la largeur, l'une après l'autre : cela n'empêche pas que l'on ne soit tenu d'y mettre des étais et étrésillons; mais ils ne sont pas si considérables que si l'on mettait toute la largeur ou longueur du mur en l'air à la fois : néanmoins, de quelque manière que l'on fasse la reprise de la plus basse fondation, celui qui l'a fait faire seul à ses dépens est responsable et garant des dommages qui arriveraient au mur mitoyen et au bâtiment de son voisin qui y est adossé.

458. Si en construisant un mur mitoyen à frais communs, entre deux voisins, l'un d'eux a besoin d'en faire creuser la fondation plus bas que l'endroit où le fond est suffisamment solide, c'est à celui qui fait creuser plus bas à payer seul la plus

basse fondation, et l'autre voisin ne commencera à contribuer audit mur que de l'endroit où le fond est suffisamment solide pour porter la hauteur du mur et la charge des édifices qui y seront adossés.

439. Dans tous les cas précédents, si le voisin qui n'avait pas de caves en fait faire par la suite, il doit rembourser à l'autre voisin la moitié de la valeur de la plus basse fondation qu'il aura fait faire à ses dépens seul, et outre ce, la moitié des frais des étayements et chevallements, s'il y en a eu (1).

440. Lorsqu'un voisin bâtit et adosse un édifice contre le mur mitoyen qui appartient à son voisin seul, n'en occupant pas toute la hauteur, on doit observer, dans le remboursement de la moitié de la valeur dudit mur, de l'estimer moins à proportion des charges de ce qui reste du mur au dessus, dont le voisin doit tenir compte à celui qui fait le remboursement, et compenser les charges qui peuvent aussi avoir été payées par le premier voisin à qui le mur appartient, pour la quantité dudit mur occupée par le bâtiment du dernier, dont il fait le remboursement, au cas que ledit mur eût été en premier lieu mitoyen dans la hauteur de clôture; bien entendu que si le voisin qui a bâti le dernier, venait par la suite à exhausser son édifice dans toute la hauteur dudit mur mitoyen, il doit être augmenté dans le prix de l'estimation du restant de la hauteur dudit mur, ce qui aurait été diminué dans la précédente estimation de la partie d'en bas, afin que celui qui aurait adossé contre ledit mur en payât la moitié de toute la valeur estimée au temps présent de la construction de son édifice.

441. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voisins seul, contre lequel l'autre voisin veut adosser un édifice, est caduc ou bouclé, fractionné et déversé, le voisin qui veut adosser

(1) Toutes les règles qui précèdent sont résumées ainsi par Toussaint, nº 875 : « Lorsqu'un voisin veut bâtir contre un mur qu'il se rend mitoyen en payant la moitié de la valeur, il a le droit de visiter les fondations de ce mur; et s'il est reconnu qu'elles n'ont pas été assises sur le fond solide, c'est-à-dire sur le bon sol, il peut contraindre celui de qui il achète la mitoyenneté de le reprendre en sous-œuvre, à frais communs, quand même ce mur aurait supporté pendant plusieurs années un bâtiment capital sans avoir fléchi sous le fardeau, parce que cette condition du bon fonds est indispensable.

« Si cette fondation avait été faite ainsi conjointement par les deux propriétaires, et qu'après coup l'un des deux veuille le reprendre en sous-œuvre pour le redescendre au bon fonds, comme il aurait dû l'être primitivement, l'autre ne pourrait se refuser de payer la moitié de cette nouvelle construction, parce qu'on n'admet pas de fin de non-recevoir contre l'intérêt public. »

contre ce mur peut obliger celui à qui ce mur appartient à le démolir, et à contribuer à sa reconstruction jusque dans le fond de sa fondation, s'il est nécessaire. Et même si celui à qui le mur appartient a des caves, fosses d'aisances, puits ou autres lieux souterrains plus bas que les fonds suffisamment solides pour porter les édifices; ce serait à celui qui a les caves et les lieux souterrains à payer seul la plus basse fondation au-dessous de l'endroit où le fond serait solide; comme aussi, si le bâtiment de celui à qui le mur appartient seul est élevé plus haut que l'édifice du voisin qui adosse contre, c'est à celui à qui le bâtiment est plus élevé, à payer seul la reconstruction de la plus haute élévation dudit mur au-dessus de l'héberge de l'édifice le plus bas, et même à en payer les charges, et aussi à faire à ses dépens seul les étayements nécessaires pour soutenir son édifice et tous les rétablissements à y faire au sujet de la reconstruction du mur mitoyen.

442. Si le mur mitoyen appartenant à l'un des voisins seul, étant de bonne construction, penchait sans aucune fraction plus de trois quarts de pouce par chaque toise plus d'un côté que de l'autre sur sa hauteur, c'est-à-dire trop à fruit du côté de son édifice, et en surplomb de l'autre côté, le voisin qui veut adosser un édifice contre ce mur peut obliger le voisin à qui le mur appartient à l'abattre et à contribuer à sa reconstruction pour le remettre à plomb.

443. Si le mur mitoyen contre lequel l'un des voisins veut adosser son édifice, penche assez considérablement d'un côté, jusqu'à une partie de sa hauteur, et que la partie au-dessus penche de l'autre côté par le haut, quoique le haut du mur se trouve à plomb du bas au rez-de-chaussée, si la quantité du surplomb de la partie du bas d'un côté, étant additionnée avec la quantité du sur-plomb ou fruit de la partie du haut, depuis l'endroit où le mur commence à pencher de l'autre côté jusqu'en haut, font ensemble plus du tiers de l'épaisseur du mur, le voisin qui veut adosser un édifice contre ce mur peut contraindre celui à qui le mur appartient à le démolir et l'obliger à contribuer à sa reconstruction (1).

(1) Le mur est condamnable, dit Toussaint, s'il est considérablement en surplomb d'un côté ou de l'autre; quelques experts posent en principe qu'il n'est condamnable que lorsqu'il penche de trois quarts de pouce (neuf lignes) par chaque toise de la hauteur. D'autres, et c'est le plus grand nombre, ne le considèrent comme tel que lorsqu'il est en surplomb de la moitié de son épaisseur, quelle que soit sa hauteur. Cette dernière règle a prévalu. Un mur peut n'être que *bouclé,* c'est-à-dire faire ventre dans une

444. Si le mur appartient à l'un des voisins, contre lequel mur l'autre qui n'y a aucune part veut édifier, et que ce mur se trouve mauvais et corrompu par le bas jusqu'à une partie de la hauteur, et qu'au-dessus de cette hauteur le mur soit bon et à plomb de son alignement du rez-de-chaussée, et qu'il puisse se recueillir; le voisin qui veut édifier contre, peut obliger l'autre, à qui le mur appartient, à contribuer à la réfection de la partie dudit mur qui est mauvaise, et ensuite il lui doit rembourser la moitié de la valeur de ce que son édifice occupera de la partie de l'ancien mur qui reste au-dessus de la reprise neuve; et c'est au voisin à qui le mur appartient à faire étayer à ses dépens seuls la partie restante de l'ancien mur, au-dessus de la reprise, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

445. Un mur se peut recueillir lorsqu'il ne se dérange que d'un pouce ou d'un pouce et demi au plus de l'aplomb de la reprise neuve au-dessous.

446. Si en refaisant une portion de la hauteur du mur mitoyen par le bas, au rez-de-chaussée, ou reconstruisant ledit mur tout entier, depuis le rez-de-chaussée en amont, le mur de fondation se trouve être bon et suffisant pour porter l'élévation du mur au-dessus, le voisin qui veut bâtir un édifice contre ce mur ne peut pas obliger l'autre voisin à contribuer à la réfection dudit mur en fondation; et au contraire, si ledit mur en fondation appartient audit voisin seul, celui qui bâtit contre en doit payer le remboursement de la moitié de la valeur, selon les différents cas expliqués ci-dessus.

447. Dans tous les cas de réfection du mur mitoyen marqués ci-dessus, le voisin à qui le mur appartient seul est tenu de faire à ses dépens tous les étayements nécessaires, tant pour soutenir ce qui en resterait par le haut que de son édifice qui serait adossé contre, sans que l'autre voisin puisse être obligé de contribuer auxdits étayements.

448. Quoiqu'il soit dit ci-dessus que le voisin qui veut adosser un édifice contre un mur mitoyen qui appartient à son voisin seul est en droit de le contraindre à le démolir et à contribuer à sa reconstruction, en cas que le mur penche et surplombe d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur, il ne s'ensuit pas que l'on ne puisse con-

partie et le surplus être droit et d'aplomb; dans ce cas, les experts condamnent cette portion à être reconstruite en sous-œuvre ou par épaulée, en ordonnant les étayements et chevalements nécessaires; et en indiquant toutes les précautions que nécessitera cette construction partielle, afin de prévenir les accidents. N° 851.

damner un mur mitoyen lorsqu'il surplombe moins de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur; et il se peut trouver des cas où le mur serait condamnable, s'il surplombait seulement d'un demi-pouce par chaque toise de haut, et même moins. Par exemple, si le mur était construit de moellonnages ou de cailloux ronds et lisses, dont on se sert en plusieurs endroits pour bâtir, ou qu'étant de bons moellons, le mortier ne fût que de terre ou de chaux et sable mal conditionné, ou de plâtre épargné, qui ne serait pas rempli à bain, et laisserait des vides dans le corps de l'épaisseur du mur, pour le peu que le mur penchât d'un côté ou de l'autre, il tendrait à imprudence à le surcharger du fardeau d'un nouvel édifice que l'on y adosserait; et il n'y aurait point de doute qu'un tel mur penchant d'un côté ou de l'autre, ou que penchant en partie d'un côté et en partie de l'autre, d'étage en étage, il ne serait pas de longue durée, si on l'ébranlait et surchargeait, en y adossant un nouvel édifice. C'est pourquoi les architectes et experts doivent faire attention, et avoir égard, lorsqu'ils sont appelés pour visiter et juger si le mur est bon ou mauvais, quand l'un des voisins y veut adosser un édifice, et faire distinction d'un mur bien construit d'avec un mur de mauvaise construction.

449. C'est un fort bon usage de ne pas permettre au voisin qui veut adosser un édifice contre un mur mitoyen de poser les harpons, tirants et autres fers, pour lier son édifice avec le mur, plus bas ou plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur, tant pour empêcher les dégradations que l'on y ferait, s'il était permis de le percer au travers, que pour empêcher que si cet édifice adossé était mal construit et de peu de durée, sa ruine ne causât la ruine du mur et de la maison ou édifice de l'autre voisin. Mais cela cause que les maisons qui sont aux encognures des rues, ou autres encognures isolées, sont sujettes à surplomber en-dehors, particulièrement à Paris et aux autres lieux où le plâtre est en usage, et dont on se sert pour faire les aires des planchers, hourder les murs, pans de bois et de cloisons de face et de refend, parce que la qualité du plâtre étant de se dilater et enfler lorsque la fermentation commence à lui donner de la consistance, il pousse considérablement les murs mitoyens du côté où les édifices tendent au vide, ce qui arrive souvent, lorsque l'on construit à neuf quelque maison au-delà de celle qui est à l'encoignure; et la poussée du plâtre est si considérable, qu'elle fait quelquefois pencher cinq ou six maisons de suite, ce que l'expérience fait remarquer journellement : cela ne pourrait arriver, si on avait la précaution, en faisant les aires des planchers

et en hourdant les pans de bois et cloisons, de laisser une lisière vide aux pourtours des planchers, de cinq à six pouces de largeur, et un entrevoux aux cloisons et pans de bois joignant les murs, jusqu'à ce que le plâtre eût fait son effet de sa poussée; et lorsqu'on achèverait de remplir de plâtre les lisières et entrevoux, il n'y aurait pas assez de largeur pour pouvoir pousser les murs joignants. A l'égard des murs de face et de refend de moellons ou plâtras que l'on hourde en plâtre, il n'est pas possible de se dispenser de les liaisonner avec les murs mitoyens; mais les vides des portes et fenêtres en diminuent la poussée.

450. Si par quelque difficulté de la part du voisin auquel le mur mitoyen appartient seul, celui qui voudrait adosser un édifice contre voulait prendre le parti de faire un contre-mur joignant le mur mitoyen, pour porter son édifice, afin de ne rien payer à son voisin, et de n'avoir point de démêlé avec lui, ce qui n'arrive pas ordinairement, la coutume y ayant prévu par cet article 198, celui qui fait ce mur est tenu de le faire assez épais et suffisant pour porter son édifice sans le secours de l'appui du mur mitoyen, appartenant à son voisin seul, auquel mur le contre-mur ne doit avoir aucune liaison. Et si son édifice était plus bas que le mur mitoyen de son voisin, et que par la suite il le voulût exhausser et se servir de l'élévation du mur mitoyen au-dessus de son contre-mur, il serait tenu de rembourser à son voisin la moitié de la valeur du mur mitoyen, au derrière de son contre-mur, jusqu'au bas de la fondation sur le fonds suffisamment solide, dans toute la hauteur de ce qu'il en occuperait par l'exhaussement de son édifice.

ART. 199.

NULLE FENÊTRE OU TROU, POUR VUE AU MUR MITOYEN.

En mur mitoyen, ne peut l'un des voisins, sans l'accord et le consentiment de l'autre, faire faire fenêtres ou trou pour vue, en quelque manière que ce soit, à verre dormant ou autrement. (1)

451. Cet article 199 de la coutume est fondé sur la règle du droit commun, qui ne permet pas à un de plusieurs seigneurs

(1) L'art. 675 C. civ. est ainsi conçu : « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

et propriétaires d'une même chose de faire quelque innovation dans la chose commune sans le consentement de ses copropriétaires ; et cela doit être observé, à plus forte raison, à l'égard des vues dans les murs communs et mitoyens qui séparent les héritages des voisins : 1° parce que si les vues sont faites après la construction du mur, la démolition et rupture que l'on fait pour les percer, dégrade et affaiblit le mur, et le rend moins solide et de moindre durée ; 2° parce qu'il est incommode au voisin d'avoir des vues étrangères qui regardent sur son héritage.

432. Quand l'article 199 dit *sans l'accord et consentement de l'autre*, il faut entendre du copropriétaire du mur; et cet accord se peut faire en deux manières : la première, quand ils ont, eux ou leurs prédécesseurs, passé un titre par lequel l'un des deux voisins a droit d'avoir des vues dans le mur, quoique mitoyen, aux endroits, de la grandeur et façon désignées par le titre. En ce cas, le voisin a droit d'en jouir, ainsi que le titre le désigne. Mais si le titre porte seulement d'avoir des vues ou des fenêtres au travers du mur, elles doivent être faites suivant la disposition de la coutume marquée en l'article 200 ci-après, ainsi qu'il a été jugé par arrêt du 17 avril 1605, entre Claude de la Dehoits et M. Liquart, pour des vues en un mur mitoyen, séparant deux maisons sises rue de la Verrerie, par lequel il fut ordonné qu'en vue de servitude par titre, il y aurait fer treillé et verre dormant; auquel cas, l'autre voisin ne peut rien faire qui bouche les vues, quoique le mur lui appartienne par moitié. La seconde manière est lorsque, par condescendance et de bonne amitié, l'un des voisins souffre que l'autre fasse des vues pour avoir du jour au travers du mur qui leur appartient en commun : alors ce sont des vues de souffrance, que celui qui les souffre peut faire boucher quand bon lui semble (1).

433. Il s'ensuit de cet article 199 que celui qui a bâti contre un mur de clôture mitoyen, ne peut pas avoir des fenêtres en ce mur, quand même il aurait plus de dix pieds de hauteur,

C'est la conséquence de l'art. 662, qui défend de faire aucun ouvrage dans le mur mitoyen sans le consentement du voisin copropriétaire. Mais l'art. 675 va plus loin, en donnant à ce dernier le droit d'empêcher qu'il soit pratiqué aucune ouverture dans le mur mitoyen sans pouvoir y être contraint par la justice, comme lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou enfoncements ordinaires. Lepage, p. 172.

(1) Mais comme dans ce dernier cas, il s'agirait d'une servitude continue et apparente, elle s'acquerrait par prescription, si celui qui souffre la vue sur son terrain, la laissait subsister pendant trente ans. C. civ. 690 ; Lepage, p. 174.

sans l'accord et consentement de l'autre voisin, si ce n'est par servitude.

454. [La raison est que lorsque ce mur de clôture mitoyen a été bâti, les propriétaires voisins sont réputés être convenus, en le bâtissant, de lui donner une plus grande hauteur que celle prescrite par l'article 209 de la coutume de Paris, et ce apparemment pour leur utilité et commodité réciproque. Celui qui bâtirait sur ce mur mitoyen ne pourrait pas dire, dans ce cas, qu'un mur de clôture ne peut être mitoyen qu'en la hauteur de dix pieds. Il n'en serait pas de même si un des propriétaires voisins avait bâti ce mur seul : l'autre ne pourrait avoir la mitoyenneté que jusqu'à la hauteur de dix pieds, et ne peut se rendre le surplus mitoyen qu'en bâtissant contre.

455. Il s'ensuit encore de la disposition de cet article 199, que si un des propriétaires voisins avait exhaussé seul sur ce mur mitoyen de clôture, sans avoir bâti contre ce mur, et que l'autre y voulût bâtir, ce dernier pourrait seulement se rendre ce mur mitoyen en toute sa superficie, et ne pourrait l'acheter entièrement pour avoir la faculté d'y percer des vues au-dessus de la hauteur de clôture ordinaire.]

456. Si une personne était propriétaire de deux maisons se joignant l'une à l'autre, séparées par un mur mitoyen qui servirait à porter un édifice à l'une des maisons seulement, et de clôture à l'autre maison, si le propriétaire de ces deux maisons venait à vendre la maison en laquelle est l'édifice, se réservant l'autre maison en laquelle ce mur ne sert que de clôture, sans faire aucune mention du mur, ou que celui à qui les deux maisons appartiennent les vendît séparément à différents acquéreurs, ou bien que sans les vendre il vînt à mourir, et que les deux maisons fussent séparées par les partages entre les héritiers : dans tous ces cas différents, le mur séparant les deux maisons ne resterait mitoyen entre elles que jusqu'à la hauteur de clôture, et le dessus de la clôture appartiendrait seul à celui qui serait propriétaire de l'édifice adossé et porté par ledit mur mitoyen, et il y pourrait faire percer des vues de coutume.

457. Si un mur était mitoyen à deux maisons qui fussent adossées contre, et élevées aussi haut, et que l'un des voisins fît abattre sa maison et laissât ledit mur sans aucun adossement de son côté, ce mur resterait toujours mitoyen aux deux voisins dans toute sa hauteur, et celui qui aurait conservé son édifice ne pourrait en aucune manière y faire percer des vues et fenêtres.

458. Si un mur était mitoyen entre deux voisins dans toute sa hauteur, quoique l'un des voisins n'y eût pas de bâtiment

adossé contre de son côté, et que le mur ne servît qu'à porter l'édifice de l'autre voisin, tant que ce mur subsisterait, celui qui aurait un édifice adossé contre n'y pourrait pas faire percer des vues en aucune manière, parce qu'il serait mitoyen à l'autre. Mais si le mur devenait caduc, ou que, pour autre raison, il fallût le reconstruire à neuf, et que celui qui n'aurait pas d'édifice adossé contre refusât de contribuer à la reconstruction, et que l'autre voisin le fît reconstruire à ses dépens seul, le mur ne serait plus mitoyen, et celui qui l'aurait fait reconstruire à ses dépens seul y pourrait faire des vues de coutume (1).

459. Lorsqu'un mur est commun et mitoyen entre deux voisins jusqu'à une certaine hauteur, et suffisamment bon pour l'un des voisins, si l'autre y veut adosser un édifice plus élevé ou de plus grande charge, et ne trouvant pas le mur mitoyen assez épais pour soutenir son édifice, qu'il le fasse démolir et reconstruire plus épais à ses dépens seul, en prenant la plus forte épaisseur de son côté sur son fonds, il ne pourra pas faire des vues de coutume dans ce mur jusqu'à la concurrence de la hauteur qui était commune et mitoyenne avec son voisin; mais il en peut faire dans la partie du mur qu'il aura fait à ses dépens exhausser plus haut. La raison est que le mur reste toujours mitoyen aux deux voisins jusqu'à la hauteur où il était anciennement, quoiqu'il ne soit pas mitoyen dans toute son épaisseur, et que l'exhaussement au-dessus appartienne en entier à celui qui fait rebâtir le mur. C'est ce qui a été jugé par arrêt de la Grand'-Chambre du 15 février 1635, entre M. Daquin et M. Mergeray, au sujet du mur mitoyen qui séparait les jardins de leurs maisons sises rue Saint-Honoré. M. Daquin ayant fait abattre ce mur mitoyen, et l'ayant fait reconstruire plus épais, et pris la plus forte épaisseur de son côté sur son terrain, pour y bâtir une grande maison, il éleva ce mur de plusieurs étages, et il laissa des fenêtres et des trous dans ce mur ainsi élevé, qui avaient vue sur le jardin de M. Mergeray, lequel y fit opposition. Ils convinrent d'un expert, qui fut d'avis, par son rapport, que M. Daquin payerait les charges et ôterait ses vues et fenêtres.

(1) C'est la conséquence du principe posé dans l'art. 656 C. civ. : « Que tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne. »

Par le fait de cet abandon, le mur cesse d'être mitoyen, et le voisin qui l'a fait reconstruire peut y pratiquer des jours de coutume, aux termes de l'art. 676 C. civ.

Le rapport fut entériné aux requêtes du palais, et M. Daquin condamné, par sentence contradictoire, à payer les charges et boucher ses fenêtres et vues ; mais ayant interjeté appel de cette sentence, elle fut infirmée par l'arrêt. La raison est que M. Daquin ne devait point de charges, ayant fait reconstruire le mur à ses dépens, et que les vues étaient faites dans la partie de l'exhaussement au-dessus de la hauteur où le mur était anciennement mitoyen; et il est à présumer que ces vues étoient aux termes de la coutume.

460. [Il y a eu plusieurs arrêts qui ont autorisé et permis de faire des vues de coutume dans les exhaussements des murs mitoyens à ceux qui ont fait faire ces exhaussements d'un mur à leurs dépens : cependant l'article 200 de la coutume semble ne permettre ces vues de coutume que dans les murs non mitoyens joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, c'est-à-dire que pour avoir de ces vues, il faut avoir fait construire à ses dépens le mur dans lequel on les veut percer, et l'avoir assis de toute son épaisseur sur son héritage; par conséquent, il ne devrait point être permis de percer de ces vues dans les exhaussements faits au-dessus des murs mitoyens qui sont assis sur le terrain de l'un et de l'autre des propriétaires, étant mitoyens pour la partie du terrain que leur assiette occupe.

461. La coutume a pris les précautions nécessaires pour empêcher que les vues permises par cet article, ne puissent nuire à celui de l'héritage duquel elles tirent la lumière : elle a fixé l'enseuillement de ces fenêtres dans les étages au-dessus de celui du rez-de-chaussée à sept pieds, à laquelle hauteur un homme sur ses pieds ne peut voir sur l'héritage voisin ; mais si l'envie lui prenait d'y voir, il pourrait aisément se satisfaire, une simple chaise suffisant pour cela. Ces vues ne produisent pas un grand avantage à ceux qui en jouissent, le jour se tirant de fort haut; les verres étant dormants, on ne peut avoir de l'air par ces croisées : d'ailleurs elles ne sont que pour un temps, la jouissance n'en pouvant se continuer que jusqu'à ce que le voisin veuille bâtir contre ce mur. Ainsi c'est un avantage sur lequel on ne peut compter, et ces vues produisent sur l'héritage du voisin un aspect très-désagréable lorsqu'elles sont répétées : il semble que l'on soit voisin d'une prison. L'intérieur de la cour d'une maison pourrait être quelquefois décoré proprement; on en est souvent empêché par ces sortes de vues qui en couperaient les décorations. Il se rencontre fréquemment dans les élévations au-dessus des murs de clôture des jardins de ces vues, parce qu'il y a moins d'apparence que l'on fasse bâtir en ces endroits qu'ailleurs. Ces sur-élévations de mur sont quel-

quefois criblées de ces vues, ce qui forme un très-désagréable coup-d'œil dans des endroits où l'on cherche à se récréer et à flatter son imagination d'objets gracieux; en sorte que ces vues ne sont pas d'une grande utilité à ceux qui en jouissent, et sont très-préjudiciables à ceux sur qui elles sont prises (1).)]

462. Lorsqu'un mur est commun et mitoyen entre deux voisins, ils ont chacun leur moitié confuse au total, et il n'est pas permis à l'un ni à l'autre de l'endommager en aucune façon, et ils n'y peuvent avoir ni faire aucun enfoncement, niche, armoire ou autrement, ni aucun enfoncement de cheminée, ni y faire aucun trou pour servir de vues, soit en construisant ledit mur ou après la construction. La raison est que s'il était permis de faire des encastrements ou affaiblissements dans l'épaisseur du mur mitoyen, s'ils venaient à faire des encastrements vis-à-vis l'un de l'autre, chacun de son côté, le mur ne subsisterait plus à cet endroit; outre une infinité d'inconvénients qui arriveraient, s'il était permis d'encastrer ou affaiblir l'épaisseur des murs mitoyens, tant à l'égard des incendies, s'il se rencontrait des bois portés dans les murs vis-à-vis des encastrements de cheminées, qu'à l'égard de la solidité; et c'est très-judicieusement qu'il a été établi qu'aucun des voisins ne peut pas affaiblir l'épaisseur du mur mitoyen par son côté (2).

(1) Le principe que le propriétaire qui a fait exhausser le mur mitoyen peut user à sa volonté de cet exhaussement, qui lui appartient exclusivement, doit faire admettre à son profit le droit d'ouvrir des jours dans cette portion du mur. La disposition de l'art. 676 C. civ. s'étend, par ses termes généraux, à tout mur ou à toute portion de mur qui appartient à un seul propriétaire, sans distinguer si ce mur est posé sur le sol ou sur un autre mur. Lepage, p. 179

(2) C'est la disposition de l'art. 662 C. civ., qui défend de pratiquer aucun ouvrage ou enfoncement dans le mur mitoyen, sans le consentement du voisin ou l'autorisation de justice.

ART. 200.

FENÊTRES ET VUES EN MUR PARTICULIER ET COMMUN.

Toutefois si aucun a mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, il peut en ce mur avoir fenêtres et lumières, ou vues, aux us et coutume de Paris : c'est à savoir, neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée et terre, quant au premier étage, et quant aux autres étages, de sept pieds au-dessus du rez-de-chaussée ; le tout à fer maillé et verre dormant (1).

463. Les articles 194, 195, 196, 198, 199, et le présent article 200 de la coutume de Paris, traitent tout ce qui concerne les murs en différents cas, ce qui cause que, dans les explications rapportées sur chacun de ces articles en particulier, il s'en trouve qui peuvent convenir aux autres articles; en sorte que, pour avoir l'intelligence de l'un de ces articles, il est en quelque façon nécessaire d'examiner ce qui est expliqué sur les autres.

464. Cet article 200 de la coutume décide une difficulté qui n'avait pas été traitée dans le droit, savoir, que celui à qui un mur appartient entièrement, et auquel le voisin n'a pas de part, peut avoir des vues au travers de ce mur, tirant du jour du côté de l'héritage de son voisin, en observant de faire ces vues de la manière expliquée par cet article. La coutume de Paris a pris en cela un tempérament qui est avantageux à l'un et n'est point incommode à l'autre : car il doit être permis de faire ce que l'on veut en ce qui appartient à soi seul, lorsqu'on n'incommode personne. Or, la coutume permettant à l'un des voisins d'avoir des vues pour tirer du jour en un mur qui est à lui seul appartenant, aux conditions de faire les appuis ou enseuillements de ces vues à une hauteur d'où l'on ne puisse point voir chez le

(1) Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée ; et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. C. civ. 676, 677.

voisins ce qui s'y passe, et d'y mettre une grille de faire maillé avec un châssis à verre dormant, l'un et l'autre scellés en plâtre, ou attachés avec des pattes, pour que l'on ne puisse rien jeter; l'un des voisins en tire le jour et la lumiere qui éclaire ses logements, et l'autre voisin en est aussi clos et caché que si le mur était en son entier, sans aucune ouverture.

465. [On ne peut pas dire qu'un voisin soit aussi clos et caché que si le mur était en son entier sans aucune ouverture, quoique la coutume ait pris les précautions nécessaires pour que cela fût ainsi. Il y a une grande différence entre un mur et un châssis à carreaux de verre. Il n'est point difficile, lorsque ces jours sont dans une cour, d'entendre ce qui se fait chez le voisin ; l'on ne peut pas dire qu'un châssis à carreaux de verre soit aussi sourd qu'un mur: le son pénètre l'un aisément, et ne peut passer au travers de l'autre; il n'est point difficile de voir chez le voisin, une chaise suffit pour se mettre en cet état; cette échelle se trouve dans toutes les chambres et dans tous les moments: par conséquent, ces vues sont très-nuisibles à l'héritage duquel elles tirent leur lumière, et très-gênantes pour les propriétaires sur lesquels elles sont prises, ainsi qu'il a été dit ci-devant.]

466. Il a été expliqué sur l'article 199 et les autres précédents une partie des différentes manières comment les murs mitoyens peuvent appartenir en tout ou en partie à l'un des voisins seul, et plusieurs cas où celui à qui le mur appartient peut y avoir des vues de coutume, auxquelles on peut avoir recours sans qu'il soit besoin des les répéter ici.

467. Il y a de deux sortes de vues qui reçoivent du jour du côté du voisin : les unes sont les vues de servitude, lesquelles sont de droit, et le voisin est obligé de les souffrir, et il ne peut pas les faire boucher ni rien adosser contre le mur à cet endroit; les autres sont les vues de coutume, lesquelles se peuvent boucher lorsque le voisin veut bâtir contre le mur où elles sont et le rembourse; et c'est de ces dernières sortes de vues dont il est parlé en cet article 200 de la coutume.

468. On peut considérer deux sortes de murs appartenant à l'un des voisins, joignant sans moyen à l'héritage de l'autre voisin : l'une est lorsque celui qui a fait construire le mur à ses dépens seul l'a placé sur son propre fonds de toute son épaisseur, en ayant mis le parement qui regarde son voisin précisément au long de la ligne qui sépare leurs héritages; et l'autre sorte est quand la ligne du milieu de l'épaisseur du mur est celle qui sépare les deux héritages, la moitié de l'épaisseur étant sur le fonds de l'un des héritages et l'autre moitié de ladite

épaisseur sur le fonds de l'autre héritage, soit que ce mur soit bâti aux dépens d'un seul depuis le bas de sa fondation ou du dessus du mur de clôture, ou enfin du dessus de l'héberge de l'autre voisin. On appelle ces sortes de murs séparant sans moyen les héritages voisins, parce qu'il n'y a point de rue ni de chemin entre deux.

469. [Un mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui est un mur dont le parement vers le voisin est assis sur la ligne qui sépare les deux héritages voisins, en sorte qu'il ne reste aucun espace entre cette ligne de séparation et le parement de ce mur; mais on ne peut, suivant moi, appeler un mur assis de la moitié de son épaisseur sur un terrain, et l'autre moitié sur un autre, un mur joignant sans moyen l'héritage d'autrui. Ce mur ainsi planté joint bien sans moyen l'héritage d'autrui, mais il fait plus, il anticipe et empiète sur l'héritage d'autrui: dans un mur assis sur le terrain de celui à qui appartient le mur, le voisin n'a aucune propriété; dans le mur qui est assis moitié sur un terrain et moitié sur l'autre, le voisin a une portion de propriété, qui est son terrain. S'il voulait se rendre ce mur mitoyen, dans l'estimation qui en serait faite, on ne ferait aucune estimation du fonds de terre, puisqu'il lui appartient, par conséquent: il y a de la différence entre le premier mur et le second; et il semblerait que la disposition de cet article 200 de la coutume ne devrait point être également appliqué à l'égard de l'un, comme envers l'autre. Et la preuve que la coutume n'a pas entendu permettre de prendre des vues de coutume dans d'autres murs que dans ceux joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, est la suite de la disposition de cet article, qui fixe à neuf pieds de hauteur les enseuillements des vues de coutume prises au rez-de-chaussée. Ces vues ne sont praticables que dans les murs joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, car les autres murs qui sont mitoyens en partie, ne peuvent l'être moins qu'en dix pieds de hauteur, qui est la hauteur prescrite par la coutume pour les murs de clôture; par conséquent la coutume n'a point entendu comprendre dans sa disposition d'autres murs que ceux joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, et appartenant en entier à celui qui veut ouvrir des vues de coutume. C'est certainement ce qui a été cause que les jugements ont varié sur les vues de coutume prises dans les murs mitoyens assis moitié sur le terrain de l'un et moitié sur celui de l'autre des propriétaires. Il est vrai que les jugements qui les ont autorisés sont en plus grand nombre que ceux qui ont ordonné que ces vues seraient bouchées, le propriétaire sur l'héritage duquel sont prises les vues remboursant la moitié de la valeur du mur

dans lequel ces vues étaient percées et ouvertes; mais aussi les derniers jugements intervenus sur ces sortes de vues les ont supprimées (1).]

470. Lorsqu'un voisin fait élever sa maison plus haut que celle de son voisin, et qu'à ce sujet il fait exhausser à ses dépens seul au-dessus du mur mitoyen, il peut faire des vues de coutume dans l'exhaussement du mur qu'il aura fait faire à ses dépens (2).

471. Quand le voisin qui a fait construire ou exhausser à ses dépens un mur mitoyen, soit en tout ou en partie à lui seul appartenant, contre lequel l'autre voisin n'a pas d'édifice adossé, n'a point fait de vues audit mur en le construisant, il a droit, et peut ensuite toutes fois et quand il lui plaira, y faire percer des vues de coutume dans la partie dudit mur à lui seul appartenante, en avertissant auparavant son voisin par une simple signification, et en faisant rétablir les dommages qu'il pourrait causer à la maison de son voisin, en y perçant les vues.

472. [Cette décision est encore une suite et est tirée des jugements qui ont permis d'avoir des vues de coutume dans les murs non mitoyens, soit qu'ils soient entièrement assis sur le terrain d'un des propriétaires, ou qu'il soient posés moitié de leur épaisseur sur l'un et moitié sur l'autre.]

473. Il faut observer que les vues que l'un des voisins a dans le mur à lui seul appartenant, séparant sans moyen sa maison de celle de son voisin, ne peuvent empêcher le voisin de se servir de ce mur pour se loger et bâtir contre, en remboursant au voisin à qui le mur appartient, la moitié de la valeur dudit mur, suivant les articles 195 et 198, ci-devant de la coutume; et ce faisant les vues doivent être bouchées, parce que le mur serait devenu commun et mitoyen entre les deux voisins (3).

(1) Lepage fait observer sur cette question que la circonstance que le mur a été construit moitié sur chacun des héritages des voisins est indifférente, alors que ce mur ayant été construit en totalité par l'un des voisins lui appartient pour le tout, sauf le droit de l'autre d'acquérir la mitoyenneté. Or, le propriétaire du mur peut s'en servir comme d'un mur joignant immédiatement la propriété d'autrui et y ouvrir des vues légales, (t. I, p. 181, et note 63). C'est ce qui avait été reconnu par une jurisprudence constante sous les anciennes coutumes. V. nº 472.

(2) V. la note sous le nº 462 et les nºs 474 et suiv.

(3) Telle est l'opinion de Pothier et de Lepage, t. I, p. 185, et note 64. Voici comment s'exprime à ce sujet M. Rolland de Villargues, vº *Jours de souffrance*, nº 21 :

« Celui qui acquiert la mitoyenneté d'un mur a-t-il par cela seul le droit de faire boucher les jours de souffrance qui existent dans ce mur? Est-il

474. Il y a eu plusieurs arrêts rendus au sujets des vues de coutume faites en des murs reconstruits ou exhaussés par l'un des voisins au-dessus des murs mitoyens, dont ceux rapportés ci-après sont suffisants pour faire connaître qu'il est permis à celui à qui seul le mur appartient d'y faire des vues de coutume tirant du jour du côté de l'héritage de son voisin.

475. L'arrêt rendu le 24 novembre 1617 entre les Mathurins de Paris et Nicolas Dufossé, a été cité par plusieurs commentateurs de la coutume. Les Mathurins ayant fait élever le mur de leur dortoir sur le mur mitoyen qui séparait leur héritage de celui dudit Nicolas Dufossé, lequel ayant fait opposition et demandé que la fenêtre fût bouchée, les Mathurins furent condamnés par sentence du Châtelet du 6 août 1616 d'ôter la vue et d'en réduire la baie à sept pieds de hauteur d'appui, avec fer maillé et verre dormant; ce qui ayant été exécuté de la part des Mathurins, ledit Dufossé ayant appelé de la sentence du Châtelet, demandant que la vue fût entièrement bouchée, l'arrêt du 24 novembre 1617 ordonna que la vue resterait en l'état qu'elle avait été réduite, jusqu'à ce que ledit Dufossé bâtisse contre ledit mur.

476. Un autre arrêt, du 24 mai 1624, rendu en pareil cas entre Gabriel Caltier et Nicolas Cousin, par lequel il est ordonné que les vues laissées par ledit Gabriel Caltier en un rehaussement de mur qu'il avait fait faire à ses dépens seul sur le mur mitoyen, et depuis lesdites vues ayant été bouchées par sentence de M. le prévôt de Paris du 21 novembre 1621, seront établies comme ayant été faites suivant la disposition de la coutume, et sans préjudice audit Cousin de pouvoir bâtir contre, aux conditions portées par la coutume: quoi faisant, seront lesdites vues bouchées.

477. Autre arrêt, du 15 février 1635, entre demoiselle Eli-

nécessaire pour cela qu'il élève des constructions? La question a été controversée. Toutefois la négative a prévalu. Il y aurait peut-être de puissantes considérations, dit M. Pardessus, n° 211, pour laisser ces jours subsister jusqu'à ce que le voisin, usant du droit que lui donne la mitoyenneté acquise, bâtisse contre ce mur. L'art. 675, qui ne défend pas de conserver, mais seulement de pratiquer des jours, pourrait s'entendre d'une ouverture nouvelle et postérieure à l'acquisition de la mitoyenneté. Mais la jurisprudence paraît avoir écarté cette distinction. On peut dire, en effet, que celui qui acquiert la mitoyenneté, s'y est décidé par des raisons de sûreté, pour être chez lui à l'abri des regards du voisin; et ce serait trop exiger que de vouloir qu'il construise pour faire boucher les jours. Delvincourt, t. I, p. 325; Duranton, t. V, n. 325; Cass. 1er février 1813. 5 décembre 1814; Paris. 18 juin 1836; D. 36, 2, 137.

sabeth Pérignon, veuve de messire Henri Philippe, appelante d'une sentence de M. le prévôt de Paris du 9 septembre 1634, par laquelle il était jugé que les vues laissées en un rehaussement du mur au-dessus de clôture seraient bouchées, en remboursant la moitié dudit mur; la cour a ordonné que les vues demeureront jusqu'à ce que le voisin veuille bâtir contre, et payer la moitié dudit mur, lequel remboursement celui qui a les vues ne sera pas contraint de recevoir que le voisin ne bâtisse contre.

478. Autre arrêt, du 16 mars 1641, donné en la seconde chambre des enquêtes, entre le sieur Dubois et le sieur Poitevin, touchant des vues laissées en un mur élevé au-dessus de clôture par ledit Poitevin, pour l'usage de sa maison, joignant celle dudit sieur Dubois, sise rue Coq-Héron, par lequel il est dit que les vues, comme nécessaires, seront réduites selon la coutume, avec la liberté audit Dubois de bâtir contre, en remboursant le mur : quoi faisant, ses vues seront bouchées.

479. Autre arrêt du 16 mars 1641, rendu en la troisième chambre des enquêtes, entre Claude Turpin et consorts et messire Henri Taconnet, touchant les vues de leurs maisons, sises au Port Saint-Landry, qui ordonne que les vues en question seront réduites selon la coutume, si réduire se peuvent, sinon bouchées.

480. Autre arrêt, du 22 juin 1651, rendu en la grand'chambre, entre Antoine Riberet et François Milet, touchant leurs maisons, sises, l'une, rue Sainte-Croix, l'autre, Vieille rue du Temple, ayant droit par partage fait entre eux en conséquence de l'acquisition faite en commun, par lequel partage il est porté, que le mur qui séparait la maison dudit Milet et la cour dudit Riberet serait reculé de ce qu'il avançait de plus que l'alignement du pan du mur de la maison dudit Milet; et que les vues et portes qui étaient en ce mur seraient bouchées, tellement qu'il n'y aura aucune servitude sur l'un et l'autre héritage desdits Milet et Riberet. Ledit Milet ayant fait abattre ledit mur et l'ayant retiré sur son fonds, conformément au partage, en le reconstruisant à ses dépens seul, y avait laissé des vues, aux termes de la coutume. Riberet, s'y étant opposé, soutenait que par le partage il ne devait point y avoir de vues; et Milet soutenait, au contraire, qu'il était dit par le partage qu'il n'y aura aucune servitude sur l'un et l'autre héritage, et que s'il n'avait pas la liberté ordinaire en pareil cas, son héritage serait asservi contre les termes du partage, les vues qu'il avait laissées au mur, n'y étant pas pour une perpétuelle demeure, mais jusqu'à ce que le sieur Riberet se rendît le mur commun en bâtis-

sant contre : et que pour ce qui était dit par le partage, que les vues et portes qui étaient en l'ancien mur seraient bouchées, cela se devait entendre qu'il n'y aurait pas de servitude. L'arrêt du 22 juin 1651 porte que les vues en question demeureront en l'état qu'elles sont, si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges suivant la coutume, c'est-à-dire en bâtissant contre; auquel cas, seront lesdites vues bouchées.

481. [*Si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges suivant la coutume;* M. Desgodets a ajouté l'interprétation qui suit, en disant : *C'est-à-dire en bâtissant contre, au moyen de quoi lesdites vues seront bouchées.* L'arrêt ajoute : *Et sera ledit mur en question commun et mitoyen entre les parties.* Cette interprétation ne me semble pas juste, parce que l'arrêt en prononçant : Si mieux n'aime ledit Riberet rembourser les charges qu'il a reçues et payer la moitié de la valeur de ce mur; il n'est point question de bâtir dans cet arrêt. Les arrêts qui ont autorisé ces vues n'ont pas manqué de prononcer : Et seront lesdites vues bouchées en bâtissant contre ce mur. Ainsi, loin que cet arrêt soit pour le soutien des vues de coutume, il les supprime en remboursant la moitié du mur, et se le rendant mitoyen.]

482. Autre arrêt, du 20 juillet 1651, rendu en la première chambre des enquêtes, entre Jeanne Martin, veuve de Nicolas Danet, propriétaire d'une maison sise rue Grenetat, ladite maison faisant ci-devant partie et divisée d'avec celle de Jean Tondu. L'acte de partage portant que les vues et portes qui étaient au mur séparant les héritages des parties seraient bouchées à plein, et qu'il n'y aura aucune vue ni servitude, ledit Tondu avait fait démolir le mur de clôture où étaient les portes et vues, et l'ayant fait reconstruire et élever au-dessus, y avait laissé une vue de coutume. La veuve Danet ayant fait plainte et demandé que son voisin fût tenu de boucher cette vue de coutume qu'il avait laissée au mur qu'il avait fait bâtir à neuf au-dessus de clôture, au lieu de celui qu'il avait démoli, où étaient les vues bouchées suivant l'ordre du partage, d'autant que ce partage disait qu'il n'y devait avoir aucune vue ni servitude audit mur : ledit Tondu ayant répondu pour défense qu'il offrait de boucher lesdites vues lorsque la demanderesse voudrait bâtir contre ledit mur et lui en rembourser la moitié; par ledit arrêt, ladite Danet a été déboutée de sa demande et condamnée aux dépens de la sentence dont elle avait appelé et de la descente.

483. Autre arrêt, du 17 janvier 1665, rendu entre Pierre Jouannot et Gabriel Malivoire, touchant leurs maisons, sises à l'entrée du faubourg Saint-Antoine; ledit arrêt porte que les

vues laissées par ledit Malivoire en sa maison, et qui tiraient du jour du côté dudit Jouannot, seront réduites aux termes de la coutume, sinon bouchées conformément à la sentence du prévôt de Paris, du 13 février 1664.

484. De tous les différents arrêts rapportés ci-dessus, l'on peut inférer que celui des voisins qui fait construire un mur mitoyen à ses dépens seul, soit depuis le bas jusqu'en haut ou au-dessus du mur de clôture, ou en exhaussement plus haut que l'héberge de son voisin, a droit d'y laisser des vues, suivant la disposition de la coutume, dans la portion du mur à lui seul appartenante, et que s'il n'y en a pas laissé en le construisant, il peut y faire percer des vues toutefois et quand il lui plaira, aux conditions portées par la coutume, avec clauses qu'il avertira son voisin dans le dernier cas, auparavant que de percer ces vues, par une simple signification, et en rétablissant le dommage qu'il lui aurait causé par les percements desdites vues, ainsi qu'il a été dit ci-devant. Mais il faut toujours observer de faire lesdites vues aux termes de la coutume; sinon, le voisin peut obliger celui qui a laissé ou fait percer lesdites vues de les réduire suivant la coutume: et au cas que lesdites vues ne se puissent pas réduire aux termes et conditions de la coutume, ledit voisin est en droit de les faire boucher (1).

485. Il s'ensuit aussi que le voisin qui n'a pas d'édifice adossé contre le mur mitoyen appartenant à son voisin seul, ne le peut pas contraindre à en recevoir le remboursement pour se le rendre mitoyen, en intention d'en faire boucher les vues ou autrement, à moins qu'il ne bâtisse et adosse un édifice contre ledit mur : et s'il n'en occupe pas toute la hauteur ou la largeur, il ne peut pas obliger son voisin à recevoir le remboursement de ce qui restera dudit mur par le dessus ou par le côté de l'édifice qu'il adossera, à l'exception toutefois de la hauteur de clôture que ledit voisin peut se rendre mitoyen et obliger l'autre voisin à en recevoir le remboursement dans ladite hauteur de clôture; ce qui a été jugé dans le premier cas ci-dessus, entre le sieur Perdereau, et le sieur de Bruxelles; le sieur Perdereau ayant été obligé, au sujet du bâtiment que faisait faire le sieur de Bruxelles, de rétablir le mur mitoyen de sa maison, rue de la Lanterne proche Saint-Bon; le sieur de Bruxelles n'ayant voulu contribuer à la refection dudit mur que jusqu'à la hauteur de clôture au droit de sa cour, le sieur Perdereau fit faire le surplus à ses dépens, et y fit faire des vues de coutume, et le sieur de Bruxelles ayant demandé d'être reçu

(1) V. la note sous le n° 473.

à rembourser la moitié dudit mur de ce à quoi il n'avait pas contribué, afin de les faire boucher, il fut débouté de sa demande, et il fut ordonné que les vues demeureraient en l'état qu'elles étaient jusqu'à ce qu'il bâtît contre ledit mur.

486. [M. Desgodets a cité les arrêts qui permettent les vues percées dans les murs non mitoyens quant à la construction, mais mitoyens quant à leur assiette, à l'exception de l'arrêt du 22 juin 1651, qu'il a cru être favorable à son sentiment; mais il a omis un arrêt du 12 juillet 1670, rendu en l'audience de la grand'chambre, à huis clos, sur les conclusions de M. Talon, avocat général, au profit de M. le président Perot, par lequel il fut dit que *le voisin qui aurait des vues et fenêtres, aux us et coutume de Paris, dans un mur à lui seul appartenant, sur le jardin du sieur président Perot, seraient et demeureraient bouchées en remboursant par ledit sieur Perot au voisin la somme de* 2,000 *livres pour l'estimation de la moitié de ce qui n'était pas mitoyen, quoiqu'il n'eût pas dessein de bâtir contre.* Cette décision est bien précise; en sorte qu'il paraîtrait que la jurisprudence aurait changé touchant les vues de coutume, cet arrêt étant postérieur à ceux cités par M. Desgodets (1).]

487. Par arrêt du 6 septembre 1625 donné entre les religieuses de Sainte-Marie, proche la porte Saint-Antoine, et le propriétaire d'une maison sise rue de la Cerisaie, il a été ordonné qu'une lucarne de cette maison qui servait à aller nettoyer les gouttières et autres utilités, quoiqu'à trois pieds du mur mitoyen, serait rehaussée à sept pieds d'enseuillement, et garnie d'une fenêtre de bois fermant à clef, laquelle serait entre les mains du maître de la maison.

488. Autre arrêt, du 18 janvier 1661, qui ordonne qu'une lucarne saillante par laquelle on regardait dans la cour du voisin, serait bouchée, et qu'il pourrait seulement y avoir une fenêtre de fer maillé et verre dormant.

489. Pour expliquer ce que la coutume dit en cet article 200, que les vues de coutume doivent être à neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée en terre, quant au premier étage, et quant aux autres étages, de sept pieds au-dessus du rez-de-chaussée : par le terme de rez-de-chaussée, on entend communément le sol ou le dessus du pavé des rues, des cours, ou le dessus du terrain des jardins, chantiers, terres labourables et autres sortes de terrain. Et c'est ce rez-de-chaussée que la coutume explique par le terme de rez-de-chaussée, rez-de-terre. On

(1) V. la note sous le n° 473.

nomme aussi le dessus des aires des planchers des différents étages d'une maison le rez-de chaussée de chacun de ces étages, ce que la coutume signifie par le terme de rez-de-chaussée des autres étages (1).

490. Lorsque la coutume dit neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée en terre quant au premier étage, et quant aux autres étages à sept pieds au-dessus du rez-de-chaussée, les mesures de neuf et sept pieds se doivent entendre être depuis ces différents rez-de-chaussée jusqu'au-dessus des appuis ou enseuillements des fenêtres, pour vues que l'on peut faire en ces différents étages, et non de la grandeur des fenêtres ou vues, lesquelles ne sont pas limitées et peuvent être si hautes et si larges que l'on voudra, depuis le dessus de leurs appuis jusques sous leur linteau, et entre leur piédroit ou tableau (2) (V. n. 469).

491. La loi de la coutume, pour les hauteurs des appuis ou enseuillements des vues et fenêtres des étages au-dessus du rez-de-chaussée, est assez expliquée en disant que les sept pieds se doivent prendre depuis le dessus de l'aire des planchers, soit de plâtre, de carreau, de parquet ou autre matière, jusqu'au-dessus des appuis ou enseuillements des fenêtres et vues. Mais la hauteur de neuf pieds pour celles de l'étage du bas, qui est celui du rez-de-chaussée, demande une plus ample explication, qui se peut néanmoins définir en disant qu'il ne peut pas y avoir moins de neuf pieds depuis le rez-de-chaussée du dessus du pavé de la cour ou du terrain du jardin de la maison du voisin, ni moins de sept pieds depuis le dessus de l'aire du plancher des logements où sont les vues; jusqu'au-dessus de l'appui ou enseuillement de la fenêtre ou vue : et ces deux mesures doivent être également observées tant d'un côté que de l'autre, parce que si la cour de l'héritage où sont les logements où l'on fait les vues, était plus basse que l'aire des logements; et que l'on prît la mesure de neuf pieds du rez-de-chaussée de cette cour, les appuis des vues de cet étage se pourraient trouver à la hauteur d'accoudoir, et même plus bas, selon que l'aire des logements serait plus élevé que le rez-de-chaussée de la cour. Au contraire, si l'on prenait les neuf pieds du dessus de l'aire des logements et que cet aire fût plus bas que la cour ou ter-

(1) L'art. 677 C. civ. cité ci-dessus (p. 182) s'est servi du mot *plancher* ou *sol*, plus exact que celui de rez-de-chaussée, qui dans le langage usuel ne s'applique qu'au sol *rez-de-terre*, selon les termes de Desgodets.

(2) La même règle existe aujourd'hui; la hauteur des vues ne se compte, d'après la saine interprétation de l'art. 677, que jusqu'à l'appui ou enseuillement de la fenêtre, qui peut, d'ailleurs, être aussi haute et aussi large qu'il plaît à celui à qui elle appartient. Pardessus, n. 210.

rain du voisin, les appuis des vues se trouveraient trop bas par rapport au côté du voisin. Si l'on se contentait aussi de prendre la hauteur de neuf pieds du rez-de-chaussée de la cour ou du terrain du voisin, et que l'aire des logements où seraient les vues fût beaucoup plus élevé que le rez-de-chaussée du voisin, les appuis des vues se pourraient de même rencontrer plus bas que la hauteur d'accoudoir ou d'appui par rapport aux logements. Ainsi, en réglant la hauteur d'appui ou enseuillement des vues de coutume, à n'avoir pas moins de neuf pieds de hauteur du côté du rez-de-chaussée du voisin, ni moins de sept pieds de hauteur du dessus de l'aire du plancher des logements, quelque différence de niveau qu'il y ait entre le rez-de-chaussée des étages des voisins, les vues seront toujours aux termes de la coutume.

492. Quoiqu'il soit dit que l'enseuillement des vues de l'étage du rez-de-chaussée doit être à neuf pieds de hauteur au-dessus du sol, c'est si le mur n'est pas mitoyen à la hauteur de clôture, qui est ordinairement de dix pieds par le côté du voisin : car il est toujours entendu qu'il ne peut pas y avoir des vues en la partie du mur qui est commune et mitoyenne aux deux voisins ; mais si le mur appartenait dès le bas à celui qui a les vues de coutume, les appuis ou enseuillements de ces vues ne pourraient pas être plus bas que les neuf pieds prescrits par l'article 200 de la coutume, à prendre par le côté de l'autre voisin.

493. Lorsque la coutume de Paris dit : *à neuf pieds de haut au-dessus du rez-de-chaussée et terre quant au premier étage*, l'usage d'interpréter cet article de la coutume est de dire que dans l'étage du rez-de-chaussée les vues de coutume ne peuvent être qu'à neuf pieds de terre, c'est-à-dire à neuf pieds du carreau, de l'aire, du plancher, etc., des pièces qu'elles éclairent, et au premier étage au-dessus, et dans les autres étages à sept pieds ; la coutume appelant l'étage du rez-de-chaussée le premier étage, c'est-à-dire celui qui est sur le sol.

494. Nous avons fait voir que la disposition de cet art. 200 ne peut avoir lieu que dans les murs joignant sans moyen à l'héritage d'autrui ; que c'est l'intention de la coutume en cet article, et le sens dans lequel il doit être entendu ; la coutume s'expliquant nettement et précisément là-dessus : d'où il résulte que ces sortes de vues ne pourraient se pratiquer que très-rarement, tous les propriétaires des héritages de ville, en cette coutume, étant ou obligés de se clore, ou libres de le faire ; en sorte que ces vues ne pourraient se pratiquer que dans le cas où un propriétaire ne se soucierait pas de contribuer au

mur de clôture, dans les endroits sujets à clôture, ou dans les endroits où il ne le voudrait pas faire, dans les lieux où on n'est point obligé de se clore. La jouissance, outre cela, de ces vues serait très-peu assurée, tous les propriétaires ayant la faculté de pouvoir rendre ces murs joignants sans moyen à l'héritage d'autrui, communs et mitoyens jusqu'à la hauteur de clôture quand bon leur semblerait : et comme ces murs cesseraient de joindre sans moyen à l'héritage d'autrui, mais anticiperaient dessus, comme il a été dit ci-dessus, ils deviendraient pour lors mitoyens, quant à leur assiette, et feraient cesser le droit de ces vues, suivant moi.

495. La hauteur des enseuillements ordonnés dans cet article pour les vues, quoique percées au mur joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, ne sont pas toujours praticables, surtout dans l'étage du rez-de-chaussée, dans lequel il est prescrit de donner neuf pieds d'enseuillement aux vues percées dans cet étage. Par exemple : si l'héritage qui a des vues sur l'héritage voisin est six pieds plus bas que l'héritage du voisin, on ne pourrait percer ces vues à neuf pieds d'enseuillement du rez-de-chaussée de l'héritage qu'elles éclairent, parce que ces vues ne seraient qu'à trois pieds de hauteur du rez-de-chaussée du voisin, ce qui exposerait ce voisin à être vu dans son héritage ; ce qui est contre la disposition de la coutume, qui n'a fixé ces hauteurs d'enseuillement que pour empêcher le voisin d'être vu chez lui (1).

496. Et en supposant que ces vues de coutume pussent avoir lieu dans un mur en sur-élévation au-dessus d'un mur de clôture mitoyen, la hauteur des enseuillements fixée par la coutume pour ces vues, ne pourrait avoir lieu en tous les cas, surtout au rez-de-chaussée.

497. Car premièrement, si les héritages qui se joignent sont d'un même sol, c'est-à-dire si les terrains de ces héritages sont de niveau, on ne pourra percer des vues de coutume sur un de ces héritages à neuf pieds d'enseuillement, vu que la hauteur de clôture est de dix pieds, et qu'on ne peut percer de ces vues en mur mitoyen.

498. Secondement, si le terrain d'un voisin sur lequel l'autre voisin voudrait prendre des vues de coutume était, par exemple, plus haut que l'autre de six pieds, le propriétaire de

(1) Peu importe aujourd'hui, d'après l'art. 677, la différence de niveau de la propriété voisine. Delvincourt, t. Ier, p. 407. Pardessus, n. 210. — *Contrà* : Toullier, t. III, p. 384.

l'héritage le plus bas ne pourrait avoir des vues de coutume qu'en les perçant à seize pieds de hauteur de son rez-de chaussée, ne pouvant les ouvrir qu'au-dessus de la clôture de son voisin; si le terrain du voisin avait été encore plus haut, il aurait fallu de même élever l'enseuillement des vues plus haut (1).

499. Il pourrait aussi se trouver des cas où il ne serait pas possible d'ouvrir des vues de coutume à sept pieds d'enseuillement du rez-de-chaussée du premier étage au-dessus de celui du rez-de-chaussée. Exemple : si le rez-de-chaussée de l'héritage sur lequel on voudrait prendre ces vues était plus haut de dix pieds que celui qui voudrait avoir ces vues, le mur étant mitoyen jusqu'à hauteur de clôture, ces vues ne pourraient commencer à être percées qu'à vingt pieds de hauteur du rez-de-chaussée de l'héritage le plus bas : si l'étage du rez-de-chaussée avait dix pieds de hauteur, et l'épaisseur du plancher un pied, on ne pourrait prendre cette vue qu'à neuf pieds d'enseuillement au-dessus du plancher de l'étage au-dessus de celui du rez-de-chaussée (2).]

500. Lorsque les vues de coutume servent à éclairer des escaliers, et que les rampes des marches sont au long du mur où sont les vues, on doit à chaque étage prendre la hauteur des enseuillements ou appuis des vues de dessus de la plus haute marche, qui est au droit du dessous de la largeur de la vue rampante comme les marches; en sorte qu'il y ait au droit du dessus de chaque marche, jusqu'au-dessus de l'enseuillement et appui de la vue, la hauteur marquée par la coutume (3).

501. Les lieux supérieurs, comme terrasses, galeries, balcons et autres à découvert, adossés contre les murs mitoyens, lesquels ne servent point de logement, doivent être clos de murs ou cloisons du côté des maisons et héritages voisins, du moins jusqu'à la hauteur de sept pieds au-dessus de l'aire des planchers, quand même ces lieux tireraient leur jour du côté ou du dessus des toits des maisons voisines; et si ces lieux étaient ouverts, on serait obligé d'y mettre des barreaux de fer et verres dormants, en sorte que le vide entre le haut du mur et le dessous de leurs toits soit réputé être une vue.

502. M. Auzanet dit, sur cet article 200 de la coutume, que l'on peut avoir des vues sur un cimetière voisin, sans observer

(1) V. la note précédente.
(2) V. *Ibid.*
(3) Même opinion, Pardessus, n° 210.

les hauteurs prescrites par la coutume ; mais il faut qu'il y ait fer maillé et verre dormant, et ce faisant, on ne peut pas contraindre celui qui a les vues de les réduire à la hauteur prescrite par la coutume. Ainsi jugé pour le cimetière des Saints Innocents, par arrêt du dernier juin 1622.

503. [M. Auzanet dit qu'il a été ainsi jugé au sujet du cimetière des Saints-Innocents, et ajoute qu'il faut qu'il y ait fer maillé et verres dormants, fondé sur la décision d'une même question, qui a été jugée et décidée en l'audience de la grand'-chambre, sur les conclusions de M. l'avocat général Talon, par arrêt du dernier juin 1622, entre les marguilliers de Saint-Eustache et le commissaire Barennier, dans lequel il est dit que ces vues n'ont pas besoin d'être réduites à la hauteur de coutume, les trépassés n'ayant pas les mêmes passions et affections que les hommes vivants, qui n'aiment point que leurs occupations ordinaires soient connues ; mais qu'il était nécessaire qu'il y eût fer maillé et verres dormants, pour empêcher de jeter des immondices dans les cimetières et d'interrompre les prières qui s'y font. Il y a plusieurs cimetières à Paris sur lesquels les voisins ont des vues droites sans fer maillé ni verre dormant : ce qui peut être par tolérance] (1).

504. Si l'un des voisins avait des vues de coutume en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage d'autrui, soit que le fond de l'épaisseur du mur fût tout entier sur son héritage, ou que l'épaisseur du mur fût sur un fond mitoyen, c'est-à-dire moitié sur chacun de ces deux héritages, l'autre voisin pourrait faire construire un autre mur sur son propre fonds, et à ses dépens seul, joignant sans moyen contre le mur où seraient les vues appartenantes à son voisin, et par ce moyen boucher les vues de l'autre, sans que celui qui aurait les vues puisse faire percer au travers du nouveau mur pour redonner de la lumière à ces anciennes vues. Mais celui qui ferait faire ce second mur serait tenu de le faire assez épais et solide pour se pouvoir soutenir seul sans s'appuyer, n'y avoir aucune liaison avec l'ancien mur de son voisin, et ce ne pourrait pas être un simple contre-mur. Dans ce cas, l'autre voisin pourrait, s'il le jugeait à propos, faire démolir son ancien mur où étaient les vues, s'il y en avait, bâti de toute son épaisseur sur son propre fonds, et se rendre le nouveau mur mitoyen, en remboursant à

(1) M. Merlin atteste aussi qu'on ne peut ouvrir que des jours à fer maillé et verres dormants dans les murs des maisons qui touchent aux cimetières. Rép. v° *Cimetière*, n° 9.

l'autre la moitié de la valeur dudit mur et du fonds de terre sur lequel il serait bâti, suivant l'article 194 de la coutume de Paris.

505. Mais en se rendant ce nouveau mur mitoyen, par la démolition de son ancien mur, il ne pourrait recouvrer ses vues, vu qu'il ne pourrait acquérir que la moitié, et non le tout (1).

ART. 201.

CE QUE C'EST QUE FER MAILLÉ ET VERRE DORMANT.

Fer maillé est treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous sens : et verre dormant est verre attaché et scellé en plâtre, qu'on ne peut ouvrir (2).

506. Lorsque cet article 201 de la coutume dit fer maillé, c'est treillis, dont les trous ne peuvent être que de quatre pouces en tous sens, il faut entendre que fer maillé est une grille de petit fer carillon, qui ne peut avoir moins de six lignes de grosseur, composée de montants et traverses croisées, formant des trous carrés que l'on nomme *mailles ;* et chaque trou ou maille ne peut avoir plus de quatre pouces de vide (3), tant de hauteur que de largeur. Ces grilles peuvent être faites de fer carré, par montants et traverses, entaillés moitié par moitié, assemblés l'un dans l'autre et goupillés ensemble, et chaque assemblage avec de petits goujons de fer rivés des deux côtés, ou bien de fer arrondi, les montants enfilés dans des trous percés au travers des traverses, ou les traverses enfilées dans les montants.

(1) Il nous reste à remarquer que les jours pris par les soupiraux des caves ne peuvent pas toujours être à la hauteur légale, si les caves n'ont pas une profondeur suffisante ; et dans ce cas, le voisin qui n'en éprouve pas un préjudice véritable n'est pas recevable à s'en plaindre. Pardessus, n° 210.

(2) L'art. 676 C. civ. dit que les fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis *à verre dormant...* c'est-à-dire, ajoute M. Pardessus, arrêté dans le mur et à demeure, en un mot scellé de manière à ne pouvoir s'ouvrir. N° 210.

(3) Aujourd'hui un décimètre. C. civ. 676.

507. Les grilles de barreaux de fer de gros carillon de neuf à dix lignes de gros sont tolérées, étant espacées à quatre pouces de vide d'un barreau à l'autre, enfilés dans une traverse de fer par le milieu de la hauteur, si la baie de la vue est petite, ou dans deux ou trois traverses sur la hauteur, si la baie est haute; en sorte qu'il n'y ait pas plus de cinq pouces de distance d'une traverse à l'autre : néanmoins, le voisin peut obliger celui à qui sont les vues d'y mettre une grille de fer maillé, suivant cet article 201 de la coutume.

508. Si les barreaux de fer étaient espacés à cinq pouces de vide entre deux barreaux, on serait contraint, outre les barreaux, d'y mettre au derrière un treillis de gros fil de fer dans toute la largeur et hauteur de la baie, pour empêcher que l'on ne puisse rien jeter au travers, à cause de la grande distance qui serait entre les barreaux ; ce qui tiendrait lieu d'une grille de fer maillé.

509. Les grilles, tant de fer maillé qu'à barreaux de fer, doivent être attachées et scellées en plâtre par chacun des bouts des montants, traverses et barreaux, dans l'épaisseur du mur, en sorte qu'elles y soient dormantes et ne se puissent ouvrir. Si les murs auxquels sont les vues sont bâtis sur un fonds mitoyen, c'est-a-dire que la moitié de leur épaisseur soit sur l'un des héritages, et l'autre moitié sur l'autre héritage, alors les grilles et barreaux doivent être scellés précisément dans le milieu de l'épaisseur des murs ; mais si le mur est de toute son épaisseur sur le fonds de l'héritage, celui à qui sont les vues pourrait faire placer les grilles et barreaux de fer plus près du parement du mur, vers le côté de son voisin, à condition qu'il resterait de l'épaisseur du mur suffisamment pour en bien faire les scellements.

510. Les feuillures, embrasures et claies de vues se peuvent faire d'après le derrière des grilles ou barreaux de fer immédiatement, et on en peut faire les évasements si grands que l'on veut.

511. Lorsque l'on met un châssis de bois aux vues, il peut être à carreaux ou panneaux de verre ; il doit être arrêté avec des pattes scellées en plâtre dans le mur, pour ne se pouvoir ouvrir ni ôter : à ce sujet, les feuillures du châssis pour recevoir le verre doivent être par le dedans, afin de pouvoir ôter le verre pour le laver : c'est pourquoi on y peut mettre un panneau de verre sans châssis, attaché avec du clou et scellé avec du papier, et il sera réputé être verre dormant scellé en plâtre, de même que les panneaux et carreaux de verre qui sont attachés avec des pointes et scellés avec du

papier sur le châssis de bois; lesdits châssis de bois ou simples panneaux de verre peuvent être mis joignant les grilles et les barreaux de fer par le dedans (1).

512. A l'égard des vues de servitude qui sont aux murs séparant deux maisons ou héritages, lorsqu'il n'est point marqué dans le titre de ces vues s'il y aura des grilles de fer maillé ou à barreaux et du verre dormant, aux termes de cet article 201, ou s'il n'y en aura pas, on doit y mettre des grilles de fer maillé ou à barreaux et verre dormant, aux termes de cet article 201. Ainsi jugé par l'arrêt du 17 avril 1605, rapporté ci-devant sur l'article 199, entre Claude de la Dehorts et M. Liquart, par lequel il est ordonné que les vues de servitude seraient garnies de fer maillé et verre dormant, quoiqu'il n'en fût pas fait mention dans le titre.

513. Par autre arrêt du 7 mai 1649, il est ordonné que les anciennes vues où il n'y avait point de garnitures de fer, seraient garnies de barreaux de fer montants et traversants, en sorte que les espaces soient de demi-pied seulement aux étages hauts. Le prononcé de ce dernier arrêt ne s'explique pas assez clairement : on peut entendre que c'étaient d'anciennes vues de servitude; et par le terme de barreaux montants et de traversants, on comprend des grilles de fer maillé, et l'espace de demi-pied se pouvant appliquer tant entre les traversants qu'entre les barreaux du milieu de l'un au milieu de l'autre.

514. Cet article 201 de la coutume et le précédent 200 sont judicieusement établis, parce que celui qui a ces vues voit et reçoit le jour et la lumière en sa maison, et l'autre d'où les vues et fenêtres prennent le jour, n'en reçoit aucune incommodité, parce que les hauteurs de neuf et de sept pieds d'enseuillements ou appuis sont au-dessus de la hauteur de l'homme, en sorte que l'on ne peut rien voir chez lui, et que le verre dormant scellé en plâtre et les grilles de fer maillé empêchent qu'on puisse jeter quelque chose sur son héritage (V. n° 451 et suiv.)

515. [Ces vues occasionnent des difficultés continuelles entre les voisins. Peu de ceux qui jouissent de ces vues se ren-

(1) Ceci doit toujours être entendu selon le sens légal des mots *verres dormants*... en sorte, selon l'observation de Lepage, que les verres placés dans le châssis y soient fixés à demeure, sans qu'on puisse se permettre d'en ajuster un seul qui puisse s'ouvrir ou se fermer à volonté : du reste, et sauf cette précaution, les mailles de la grille ayant l'ouverture prescrite, les verres du châssis peuvent avoir la dimension qu'on veut leur donner. P. 187.

ferment dans les dispositions de cet article 201 : les uns diminuent l'enseuillement de ces vues, pour profiter davantage de la lumière ; les autres n'y mettant point de verres dormants, mais des châssis ouvrants pour pouvoir donner de l'air aux endroits qu'elles éclairent ; les autres espaçant les barreaux de fer plus qu'il n'est prescrit par cet article, pour avoir d'autant plus de jour, les barreaux serrés offusquant davantage ces vues. Ces sortes de vues sont des sources à procès entre les propriétaires.]

ART. 202.

DISTANCE POUR UNE VUE DROITE ET BAIE DE COTÉ.

Aucun ne peut faire vue droite sur son voisin, ni sur place à lui appartenante, s'il n'y a six pieds de distance entre ladite vue et l'héritage du voisin, et ne peut avoir baie de côté, s'il n'y a deux pieds de distance (1).

516. Il y a quatre sortes de vues qui prennent leur jour du côté des héritages voisins, savoir : 1° celles que l'on nomme lumière ou vue de coutume, en un mur joignant sans moyen à l'héritage voisin, selon l'article 200 ; 2° les vues de servitude; 3° les vues droites; et 4° les baies de côté contenues en cet article 202. Il est à remarquer que les trois dernières peuvent avoir par titre un droit d'un espace de grande étendue pour leur conserver le jour et la vue, même sur plusieurs héritages : alors on les nomme vue de prospect.

517. Lorsque cet article 202 de la coutume traite des vues droites et des baies de côté, ce sont des fenêtres ou vues libres, dont l'appui est à hauteur d'accoudoir, et même plus bas, avec châssis ouvrant et fermant, ou tout ouverte sans châssis.

518. Une vue droite est lorsqu'elle regarde en face sur l'héritage du voisin, c'est-à-dire que le mur où est la vue est

(1) On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance. Art. 678, 679 C. civ.

parallèle au mur mitoyen qui sépare les héritages; et baie de côté est quand la vue est placée en un mur qui est de côté en retour d'équerre au mur mitoyen.

519. La distance de six pieds prescrite par cet article 202 de la coutume entre les vues droites et l'héritage voisin, se doit prendre de la face du dehors du mur ou pan de bois où est la vue, jusqu'à la ligne qui sépare l'héritage de celui qui a la vue d'avec l'héritage de son voisin, c'est-à-dire que s'il y a un mur qui les sépare, et que ce mur soit mitoyen, la distance de six pieds se prendra du milieu de l'épaisseur du mur mitoyen; mais si ledit mur de séparation n'est pas mitoyen, et qu'il soit sans moyen joignant l'héritage voisin, et construit sur le fonds propre de celui qui a la vue droite, la distance de six pieds se prendra du parement de dehors dudit mur qui regarde l'héritage voisin; et au contraire, si le mur de séparation appartient et est construit sur le fonds seul du voisin, la distance de six pieds se prendra du parement du dedans dudit mur du côté qui regarde la vue droite.

520. Les baies de côté se doivent entendre avoir l'arêt du dehors du tableau de leur piédroit éloigné de la ligne qui sépare les deux héritages de deux pieds, et la largeur de la baie au-delà, c'est-à-dire à deux pieds du milieu de l'épaisseur du mur, s'il est mitoyen ; ou à deux pieds du parement qui regarde le voisin, s'il n'est pas mitoyen et fort construit sur le fonds de celui à qui appartient la baie ; ou enfin à deux pieds de distance du parement du côté dudit mur qui regarde la vue, s'il appartient à celui qui a l'héritage voisin, et soit sur son fonds.

521. Par arrêt du 23 février 1651, entre le sieur Pilon et le sieur le Camus, touchant leurs maisons, sises proche de la Croix du Trahoir, il est dit que la distance pour la baie de côté se prendra du milieu de l'épaisseur du mur mitoyen.

522. La même chose a été jugée pour les vues droites par une sentence des requêtes du Palais, confirmée par arrêt du 27 août 1661, rendu entre la veuve Duval et Jacques le Breton, touchant leurs maisons sises à Paris, l'une rue Montmartre, et l'autre rue des Jardins, ledit le Breton ayant fait édifier son escalier, n'y ayant point cinq pieds du devant du mur dudit escalier jusqu'au point du milieu du mur mitoyen : l'arrêt ordonne que ledit le Breton retirera son escalier, ou garnira les baies de cet escalier de fer maillé et verre dormant (1).

(1) « L'alternative laissée par cet arrêt à la partie condamnée fait sentir que, quand on est obligé de tirer du jour au travers d'un mur dont on

523. Par rapport fait par Ponsart, expert maçon, entre les sieurs Herbain et Chavanon, touchant un mur qui séparait leurs cours, lequel ne devait point être élevé, ledit Herbain ayant fait élever un bâtiment à six pieds près du point milieu dudit mur mitoyen, et d'autant que par titre il était dit que ce mur ne serait point élevé pour conserver ce jour aux maisons des parties, ledit Chavanon soutenait que l'on ne pouvait pas construire le bâtiment si proche dudit mur. Par sentence arbitrale rendue par MM. de Montaulon, Lambin, Lautre, de Launot et Raquenol, ce rapport, qui portait que ledit Herbain avait pu bâtir, fut confirmé.

524. Lorsque le mur de face sur la cour d'une maison fait un angle fort aigu avec le mur de clôture qui sépare cette cour de la cour ou jardin et héritage du voisin, si celui à qui est ladite maison y veut faire des vues à hauteur d'accoudoir, il ne doit point y avoir moins de six pieds de distance entre la ligne qui sépare les deux héritages et le devant de la vue, pris d'équerre à la face du mur où est la vue, ni moins de deux pieds pris de côté par une ligne d'équerre au mur mitoyen.

525. On suppose en tout ce qui est expliqué ci-dessus pour les distances de vues droites et des baies de côté, que le mur qui sépare les deux héritages est plus bas que les vues : car si ce mur était plus élevé que les vues, il serait libre de faire ces vues plus près dudit mur que les distances marquées par la coutume, puisque la hauteur du mur empêcherait que l'on regardât sur l'héritage voisin ; et les baies de côté pourraient être à six pouces près du mur de séparation, soit qu'il fût mitoyen ou non, et les six pouces que le piédroit aurait de saillie ou dosseret suffiraient pour porter les linteaux ou le sommier de la baie.

526. S'il arrivait que celui qui a les vues droites ou baies de

le seul maître, et qui est en face d'un héritage voisin, on doit examiner si ce mur en est éloigné de six pieds au moins ; c'est seulement quand il existe cette distance prescrite, qu'on peut construire à volonté des fenêtres d'aspect. Lorsque la distance, calculée comme on vient de l'expliquer, n'est pas de six pieds au moins, on ne peut se permettre que des vues légales, c'est-à-dire des ouvertures placées à la hauteur fixée par la loi et fermées d'un treillis de fer, ainsi que d'un verre dormant. On se trouve alors comme dans le cas où le mur, quoique non mitoyen, joint sans moyen l'héritage voisin. La seule différence est que jamais le voisin ne peut faire boucher ces vues légales en acquérant la mitoyenneté, parce que la distance quelconque qui se trouve au-delà du mur où sont percées les vues suffit pour que le propriétaire ne soit forcé à vendre aucun droit à la communauté de son mur. » Lepage, p. 199.

côté fût propriétaire tant du mur de séparation des héritages que du fonds de ce mur, et qu'il eût pris les distances marquées par la coutume du parement du dehors dudit mur qui regarde le côté de l'héritage de son voisin, et que par la suite ledit voisin payât la moitié dudit mur ou de son fonds pour se le rendre mitoyen, suivant l'article 194 de la coutume, la ligne de séparation des héritages deviendrait le milieu de l'épaisseur dudit mur, et les vues droites et baies de côté se trouveraient pour lors être plus proches de l'héritage du voisin qu'il n'est marqué par l'article 202 de la coutume : en ce cas, les vues doivent rester en l'état qu'elles sont, tant que l'édifice et les murs où elles sont faites subsisteront ; mais si par la suite on vient à démolir et refaire lesdits murs, lesdites vues droites et baies de côté seront remises suivant les distances marquées par la coutume, à moins qu'il n'y eût un titre qui eût accordé le contraire, en rendant mitoyen le mur de séparation.

527. [Pour conserver ces vues en l'état qu'elles seraient, il faudrait faire donner par celui qui se rend ce mur mitoyen une reconnaissance comme il n'a acquis la mitoyenneté de ce mur que depuis la construction des édifices qui ont des vues droites du côté de son héritage, parce qu'il pourrait arriver qu'après un laps de temps considérable on demandât la réduction de ces vues suivant la coutume, en supposant que ce mur aurait toujours été mitoyen : ce qu'il serait en droit de refuser, la coutume permettant à un propriétaire de se rendre mitoyen le mur joignant son héritage qui aurait été bâti par son voisin ; et dans ce cas, celui qui se serait rendu ce mur mitoyen pourrait forcer l'ancien propriétaire du mur à démolir le mur de face où il aurait des vues droites, ou à les réduire en vues de coutume, parce que l'ancien propriétaire du mur devait prévoir que ce mur ne lui appartiendrait en entier qu'autant de temps que son voisin le voudrait (1).]

528. Si l'un des voisins avait des baies de côté qui fussent plus près que de deux pieds de l'héritage de l'autre voisin,

(1) Cette dernière opinion est adoptée par Lepage, p. 200 et note 67.

M. Pardessus dit à ce sujet : — « Un peu d'attention préviendra cet inconvénient. Celui qui vend la mitoyenneté du mur doit faire constater l'existence antérieure de sa vue; et si le voisin n'y consent pas, il ne doit point lui vendre sans exiger que cette mention soit faite, ce que les tribunaux ne pourraient refuser : l'équité en fait une loi. Si même la mitoyenneté était vendue sans réserve, le seul fait que l'existence des vues était antérieure à la convention qui aurait rendu mitoyen le mur parallèle, serait un titre suffisant. » N° 206.

pour se servir de ces vues sans y rien changer, il pourrait faire une aile de mur au-dessus du mur de clôture, joignant en retour le mur où seraient les vues, en donnant à ladite aile deux pieds de largeur ou saillie au droit de la plus haute vue, et par ce moyen il suffirait de six pouces de dosseret entre l'arête du piédroit de la vue et le mur mitoyen, pour recevoir la portée des linteaux ou le sommier de la plate-bande de la vue, si elle était en pierre.

529. Les distances de six pieds entre les vues droites et l'héritage voisin, et de deux pieds pour les vues ou baies de côté, doivent être observées tant à la campagne qu'aux villes, et à l'égard de toutes sortes d'héritages voisins, clos de murs, de telle grandeur qu'ils puissent être, et à quelques usages qu'ils soient appliqués, soit vignes, terres labourables, prés, bois et autres; mais en campagne, lorsque les héritages ne sont pas clos, ni enfermés de murs ou de haies, ni autrement, et qu'ils sont ruraux, le voisin peut avoir des vues droites en un mur à lui appartenant, joignant sans moyen lesdits héritages ruraux, qui ne sont ni clos ni enfermés; car en ce cas, l'héritage étant ouvert à chacun, il ne semblerait pas raisonnable d'empêcher le propriétaire d'une maison voisine d'y avoir des vues. Ainsi jugé par arrêts des 24 mars et 20 août 1668, entre les nommés Delaforest et Leroy, dont les héritages étaient situés en un des faubourgs de Lyon. Ils y avaient leurs vignes, séparées par un mur, qui était sur le fonds dudit Delaforest, et entretenu aux dépens dudit Leroy. Delaforest ayant fait bâtir un pavillon sur le mur de séparation, avec des vues qui regardaient sur les vignes de Leroy, ledit Leroy prétendait que ledit Delaforest n'avait pas pu s'aider dudit mur, suivant un titre du 2 mai 1627. Delaforest gagna sa cause, suivant ses offres de payer le droit de mur. Ledit Leroy demanda que, le bâtiment demeurant, il fallait du moins retirer les vues qui donnaient sur les maisons et héritages qui lui appartenaient. Delaforest, au contraire, soutenait que ses vues ne regardaient que les vignes de Leroy, sa maison en étant éloignée, et même couverte par des arbres. Par l'arrêt du 24 mai 1668, ledit Delaforest fut envoyé absous de sa demande, en payant le droit du mur, par la raison de l'appui pris sur la muraille; ce qui fut confirmé par un autre arrêt du 20 août 1668 (1).

(1) L'art. 678 C. civ. ne distingue pas, quant aux héritages voisins, entre celui qui est clos et celui qui n'est pas clos. L'un et l'autre ne peuvent souffrir des vues droites qu'à la distance légale. Cette règle n'admet aucune exception résultant des circonstances. Pardessus, n° 204. Cassation, 5 décembre 1814. D. 15, 1, 45.

530. Les terrasses, balcons, lucarnes, et tous lieux élevés plus haut que le mur de clôture qui sépare deux héritages voisins, d'où l'on peut voir sur l'héritage de son voisin, doivent être réglés selon cet article 202 de la coutume à l'égard des distances; et aux balcons les distances se doivent prendre du dehors de l'appui de fer ou de la balustrade, si elle est de pierre ou de bois : en sorte qu'un balcon qui aurait beaucoup de saillie hors le mur où il serait placé, si ce mur était aboutissant en retour du mur de séparation des héritages, le côté de ce balcon serait en vue droite sur l'héritage voisin, et ne pourrait pas être plus près de six pieds de la ligne qui sépare les héritages, quoique la fenêtre ou la porte qui sortirait sur le balcon fût baie de côté.

531. Lorsque l'héritage où sont les vues droites est séparé de l'héritage voisin par rue ou un chemin public qui est entre deux, quoique la rue ou le chemin ait moins de six pieds de largeur, les vues droites se peuvent faire et subsister, encore qu'il n'y ait pas six pieds de distance entre les vues et l'héritage voisin vis-à-vis, parce qu'on peut avoir des vues sur une rue ou un chemin public (1).

532. Aux fenêtres et vues que l'on fait aux murs de face sur les rues et voies publiques, il n'est pas nécessaire d'observer qu'il y ait deux pieds de distance entre l'arrêt du tableau de la fenêtre et le point de la ligne qui sépare les héritages et maisons voisines ; et il suffit que le tableau du piédroit de la fenêtre fasse six pouces de dosseret d'après le parement du mur mitoyen, du côté de la baie, pour en porter les linteaux ou sommier de la plate-bande ou cintre du haut. La raison est que les rues, étant des lieux publics, ne sont point assujetties aux voisins ; et c'est à celui qui se trouvera incommodé de la proximité de la vue de l'autre à faire sur lui ce qu'il jugera nécessaire pour s'en garantir.

533. Les cimetières sont une espèce de lieux publics, et personne n'a intérêt de se plaindre des vues qui y regardent; néanmoins, on est tenu d'y mettre des grilles de fer maillé et verre dormant, pour ôter la liberté d'y jeter des immondices et de faire paraître des actions indécentes lorsque l'on fait les prières pour les morts. Ainsi jugé par arrêt du 17 janvier 1709, pour le cimetière des Saints-Innocents, et par un autre arrêt du dernier juin de la même année, pour le cimetière de Saint-Eustache (2).

(1) Même doctrine, Pardessus, n° 204.
(2) Même opinion, Merlin, Rép., v° *Cimetière*. V. *Suprà*, n° 503.

534. Lorsque l'un des voisins a par titre en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, des vues droites et baies de côté dont les hauteurs d'enseuillement, largeurs et distances sont stipulées, en une maison dont les étages sont bas, et que les faisant abattre, il les fasse rétablir avec des étages plus élevés, il peut et doit remettre les enseuillements et appuis desdites vues à la même hauteur des aires des nouveaux planchers qu'ils étaient au-dessus des anciens, en observant de donner la même situation aux vues à l'égard de leurs anciennes largeurs et distances. La raison est que si l'on observait les mêmes hauteurs d'enseuillement ou appuis des vues par rapport au rez-de-chaussée ou sol des héritages, il se pourrait faire que les appuis se trouveraient au niveau des aires des planchers, et seraient en façon de croisées en balcons ; et en les élevant à proportion des croisées des nouveaux étages, le voisin en est moins incommodé. Mais si au contraire on faisait les étages plus bas qu'ils étaient anciennement, on ne pourrait pas rabaisser les appuis des vues plus bas qu'ils étaient par rapport au rez-de-chaussée ou sol de l'héritage du voisin, parce qu'autrement ce serait en augmenter la servitude. Dans les différents cas ci-dessus, celui qui a droit d'avoir des vues sur son voisin ne peut pas, en refaisant le mur à lui seul, y faire d'autres vues de servitude que celles qui sont spécifiées dans le titre; et il ne les peut pas aussi faire plus larges, ni les changer de distance.

535. [Dans l'un et l'autre des cas proposés, je pense qu'on ne peut changer les hauteurs et largeurs de ces vues par rapport à l'héritage asservi ; que ces vues peuvent bien être diminuées par celui qui en jouit, mais qu'il ne peut les changer de place : ce qui arriverait, si le propriétaire des vues venait à changer la hauteur des planchers de sa maison, et qu'il lui fût permis de changer l'enseuillement de ces vues de servitude. Ces vues assujettissent en quelque manière les planchers de l'édifice qu'elles éclairent. Si, par exemple, ces vues étaient à hauteur d'appui ordinaire, qui est à deux pieds et demi ou trois pieds au-dessus du plancher, le propriétaire de ces vues pourrait moins laisser de hauteur d'appui; il pourrait relever ses planchers de manière qu'il n'y eût qu'un pied d'appui, ou plus ou moins, comme il le jugerait à propos. Mais si l'enseuillement de ces vues était fixé du dessus des planchers, il ne pourrait que baisser les planchers, et non les hausser: et s'il avait de ces vues à tous les étages, il n'en pourrait changer les hauteurs des planchers, à moins qu'il n'en supprimât quelques-unes. Ainsi, dans les rapports qui se font pour constater des

vues de servitude, lorsqu'il s'agit de reconstruire les édifices qui jouissent de ces vues, non-seulement il faut marquer toutes les hauteurs et largeur de ces vues par rapport à l'héritage asservi, mais il faut encore constater les enseuillements du dessus des planchers de la maison qui en jouit, et constater la hauteur des planchers, pour dans la reconstruction avoir les égards marqués ci-dessus (1).]

536. Celui qui a des vues de servitude en un mur à lui seul appartenant, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, les peut faire croître et agrandir sur leur hauteur, en observant seulement leurs anciennes largeurs et hauteurs d'enseuillement ou appuis, par la raison que, quand même il n'y aurait point de vues par titre de servitude, celui à qui le mur appartient seul y pourrait faire des vues de coutume, dont la hauteur n'est point limitée ; et qu'ainsi, en faisant les vues de servitude plus grandes sur leurs hauteurs, ce qu'on les croîtra en hauteur sera dans le même cas que les vues de coutume, d'autant plus que ce n'est pas la hauteur de la baie qui incommode le voisin, mais seulement la hauteur des appuis, à prendre du dessus des aires des planchers, d'où l'on peut regarder sur son héritage.

537. [Le sentiment de M. Desgodets, dans cet article, souffre encore difficulté, et ne me paraît pas pouvoir se soutenir: la raison est que le haut d'une vue de servitude peut nuire au voisin aussi bien que le bas de cette vue en son enseuillement. Cet exhaussement de ces vues peut être d'un plus désagréable aspect du côté du voisin; ces vues peuvent détruire quelque décoration que le voisin aurait fait sur ce mur pour diminuer la difformité de ces vues: en haussant ces vues, elles peuvent être assez hautes pour permettre, à l'aide d'une échelle, de voir ce qui se passe dans un appartement qui leur serait opposé, ce qui avant cet exhaussement pouvait n'être pas possible. M. Desgodets convient qu'on ne peut pas élargir ces vues: il n'y a pas plus de raison pour qu'on les puisse hausser. Ces vues, limitées par hauteurs et largeurs, assujettissent les propriétaires des vues à ne pouvoir les faire plus grandes, quoiqu'elles soient dans un mur appartenant entièrement au propriétaire des vues, et que ce mur soit assis de toute son épaisseur sur son terrain. Si le propriétaire d'un mur peut y percer

(1) Cela est conforme au principe que le propriétaire de l'héritage dominant ne peut, en reconstruisant sa maison, changer l'état des lieux, aggraver la servitude, en rendre l'exercice plus incommode ou plus onéreux à l'héritage servant. C. civ. 701.

des vues de coutume, dans le cas dont il s'agit, il ne pourrait se prévaloir de ce droit; mais aussi il aurait l'avantage que le voisin ne les pourrait boucher en bâtissant contre ce mur (1).]

338. De cet article 202 de la coutume, il s'ensuit que si un des voisins avait par titre une ou plusieurs vues droites dans le mur mitoyen qui regardassent du côté de l'héritage de l'autre voisin, le dernier ne pourrait pas bâtir un édifice en face plus près de six pieds du parement du mur où seraient les vues, quoique le terrain entre deux fût à lui; et il ne pourrait point aussi adosser d'édifice contre ledit mur mitoyen plus haut que l'enseuillement ou appui de la vue la plus basse, ni rien faire qui soit plus élevé que ledit appui, jusqu'à six pieds de distance du parement dudit mur mitoyen où serait la vue; comme aussi il ne pourrait pas faire d'édifice en retour en aile, joignant ledit mur mitoyen plus près de deux pieds de l'arête du tableau du piédroit desdites vues de servitude; et au mur dudit édifice en aîle, il ne pourrait pas y faire des vues plus près de deux pieds de la face du mur où seraient les vues de servitude. Ainsi jugé par arrêt du 30 mars 1627, rendu entre Laurent Guérin et Catherine Malfort, touchant leurs maisons, sises rue de la Harpe, devant la rue de la Parcheminerie, par lequel il est dit que ledit Guérin ne pourra approcher ses cabinets plus proche de deux pieds de la fenêtre qui est au mur de la maison de ladite Malfort, et que les vues qu'il aura dans lesdits cabinets seront à pareille distance de deux pieds de la face dudit mur où est la vue; ce qui a été confirmé par un autre arrêt du 17 mai 1653, entre les sieurs Héliot et Léger, en autorisant les bâtiments à deux pieds de chacun côté, et à six pieds du devant des vues, quoiqu'elles fussent par titre.

339. Les voisins qui doivent souffrir des vues qui sont de droit de prospect par titre ne peuvent rien élever, ni rien mettre sur leurs héritages qui puisse empêcher la vue de la personne, étant sur l'aire ou rez-de-chaussée des lieux où lesdites vues servent, ou étant appuyé sur l'appui desdites vues ou fenêtres.

340. [Les héritages assujettis à une vue de prospct, ne peuvent être augmentés d'aucuns édifices qui pouraient nuire à ladite vue: mais lors de l'établissement du droit de cette vue, s'il y avait quelques édifices sur cet héritage qui diminuassent et limitassent cette vue, s'il s'agissait de les reconstruire, le propriétaire le pourrait, en faisant constater leurs étendues, situations et élévations avant de les démolir.]

(1) V. la note qui précède.

541. Il se trouve des vues dans la campagne qui ont plus d'une lieue d'étendue de droit de prospect, devant lesquelles il n'est pas permis de planter un arbre, tant petit soit-il, selon que les héritages sont assujettis par le titre de celui qui a ces sortes de vues de prospect.

542. Lorsqu'en vertu d'un partage, l'un des partageants a une maison de deux ou trois étages de hauteur qui a droit d'avoir des vues, dont les appuis sont à hauteur d'accoudoir, regardant sur l'héritage de l'autre, si celui qui a cette maison la fait rehausser de quelques étages, il ne peut pas faire ni avoir des vues à ces nouveaux étages regardant sur l'héritage de son voisin; il ne peut en avoir d'autres que les anciennes qui étaient subsistantes, lors du partage, et même il ne peut pas changer ses anciennes vues de situation; mais il peut éclairer les nouveaux étages qu'il aura élevés par des vues de coutume à sept pieds de hauteur d'enseuillement, tirant du jour du côté dudit héritage de son voisin.

543. Si une fenêtre était faite par entreprise en un mur joignant sans moyen à l'héritage du voisin, regardant sur ledit héritage, celui qui aurait fait l'entreprise, ou celui qui ensuite serait propriétaire du lieu où la vue aurait été faite, peut être contraint de la boucher en quelque temps et par quelque personne que ce puisse être, qui soit propriétaire de l'héritage voisin où la vue regarde; et il suffit que ladite vue a été faite par usurpation, sans autre preuve, et c'est à celui qui jouit de la vue à en produire le titre; et au cas qu'il ne puisse pas produire de titre, la vue ou fenêtre doit être bouchée.

544. Celui qui a droit de passer par la cour de son voisin, pour l'usage de son logis qui est sur le derrière, ne peut pas avoir de vues au mur qui sépare son logis de cette cour autres que des vues de coutume, si le mur lui appartient seul, quoiqu'il ait la porte d'entrée de sa maison audit mur sur ladite cour; et il est loisible à celui à qui est la cour de bâtir en cette cour jusque contre le tableau ou joue de cette porte, tant d'un côté que de l'autre, en laissant seulement dans la cour un passage libre pour l'entrée de la maison de derrière. Ainsi jugé par arrêt du 21 mai 1649, rendu entre Thomas Roger et Claude Barberot, touchant leurs maisons sises rue Montorgueil, proche la rue Beaurepaire. Par le même arrêt, le mur où est la porte est déclaré mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture.

545. Il est à remarquer que toutes les servitudes qui étaient établies sans titre, entre les voisins, sur les maisons et héritages, avant l'an 1580, qui est le temps de la rédaction de l'ancienne coutume qui a été réformée, doivent demeurer en l'état qu'elles

étaient alors, jusqu'à ce qu'on réédifie les maisons et édifices qu'elles contiennent; auquel temps de leur reconstruction ces anciennes servitudes seront réduites, ainsi qu'il est réglé par la nouvelle coutume: en sorte qu'il suffit de prouver que les choses étaient en l'état qu'elles sont à présent, avant ladite année 1580, pour tenir lieu de titre de la continuation de leur jouissance. Mais lorsque l'on rebâtira ces maisons, les murs ou autres édifices où elles sont faites, toutes ces sortes de servitudes sont annulées, s'il n'y a point d'autres titres.

ART. 205.

SIGNIFIER AVANT QUE DE DÉMOLIR, PERCER OU RÉTABLIR UN MUR MITOYEN.

Les maçons ne peuvent toucher ni faire toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer et réédifier sans y appeler les voisins qui y ont intérêt, par une simple signification seule, et ce à peine de tous dépens, dommages et intérêts, et rétablissement dudit mur (1).

546. Lorsque l'on veut démolir une maison, ou autre édifice adossé contre un mur mitoyen, ou percer ledit mur, pour y loger des poutres ou autres pièces de bois, et pour y faire quelques jambes sous poutres, ou que l'on veut exhaussser, ou bâtir à neuf une maison ou autre édifice contre ledit mur, il le faut faire savoir par une simple signification faite par un huissier ou sergent aux voisins qui y ont intérêt; et si la maison ou autre édifice auquel on veut faire travailler, était entre plusieurs murs mitoyens, il le faudrait faire signifier à tous les voisins dudit mur séparément, et au domicile de chacun d'eux en particulier.

(1) Le Code civil n'impose point aux maçons l'obligation d'avertir les intéressés au mur, qu'ils sont chargés de percer ou de démolir; mais aussi il exige que le propriétaire qui veut se servir du mur ne se contente pas de faire une simple signification au voisin. L'art. 662 défend à tout propriétaire de pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni d'y appuyer aucun ouvrage sans le consentement du voisin. Si celui-ci refuse de consentir, l'autre peut faire indiquer par justice les moyens nécessaires pour que la nouvelle construction ne soit pas nuisible aux droits de l'opposant. Lepage, p. 60.

547. [Ces significations ne se pratiquent que lorsqu'il s'agit de la reconstruction entière d'un mur mitoyen, ou d'une partie considérable de ce même mur: s'il ne s'agissait que de le percer pour y mettre poutres ou autres bois, ou pour y ériger une jambe sous poutre; en ces cas, pour l'ordinaire on se contente d'un simple avertissement verbal, afin que le voisin dérange les meubles qui pourraient être endommagés par ces trous et percements: le plus sûr cependant, serait de faire la signification ordonnée par la coutume, pour se mettre à l'abri de la mauvaise foi d'un voisin ou de ses locataires, qui pourrait, en déniant cet avertissement, prétendre des dommages, pour cause de meubles cassés, ou vol prétendu, fait par les ouvriers, contre celui qui aurait percé le mur mitoyen (1).]

548. Cet article 203 de la coutume charge les maçons en leurs noms, de faire faire la signification aux voisins qui ont intérêt au mur mitoyen, avant que d'y rien démolir, percer ou réédifier, sur peine d'être tenus envers lesdits voisins de tous dépens, dommages et intérêts, et au rétablissement de tout ce qui aurait été défait, sans leur su et sans leur participation, audit mur; et de tout ce qui serait cassé, rompu ou endommagé chez lesdits voisins, en perçant et démolissant, ou en travaillant audit mur mitoyen; n'étant pas juste qu'il soit fait quelque chose dans ce qui est commun, sans que tous ceux qui y ont intérêt en aient connaissance; mais lorsque les voisins ont été avertis par une signification, c'est à eux à se garantir du dommage qu'on leur pourrait causer en perçant ou en travaillant audit mur mitoyen.

549. [Un propriétaire ne peut percer le mur mitoyen aussitôt la signification faite; il faut un temps convenable entre la signification et ces percements, pour que le voisin s'y oppose, s'il en a le droit, ou qu'il soit censé y avoir consenti. Si un voisin, par chicane, voulait prétendre des dommages pour cause d'un travaille précipité, en niant qu'il eût eu assez de temps entre la signification et l'ouvrage, pour se précautionner; en ce cas, la preuve par témoins serait admise (2).]

550. La raison pour laquelle les maçons sont chargés de répondre en leurs propres noms des évènements, dépens, dommages et intérêts, causés par le travail qu'ils font au mur

(1) V. la note précédente.

(2) L'art. 662 C. civ. exige plus que le silence ou le consentement tacite du voisin; cet article veut un consentement exprès, puisque si le voisin refuse de donner ce consentement, la loi prescrit de faire régler par justice les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible.

mitoyen, est qu'ils doivent savoir ce qui est de leur art et profession, et la faute qui se commettrait proviendrait de leurs faits, soit par leur ignorance ou par leur négligence, et ils ne pourraient pas alléguer pour leur défense l'ordre exprès et par écrit qu'il en auraient reçu du propriétaire de la maison ou héritage où ils travailleraient, parce que c'est à eux à avertir ledit propriétaire de ce qu'il doit observer à l'égard de ses voisins. Mais par la simple signification que les maçons font faire aux voisins, ils ne sont point tenus de faire aucune poursuite sur les contestations qui pourraient survenir de la part des autres voisins, et c'est au propriétaire à faire toutes les diligences et procédures nécessaires pour raison des ouvrages qu'il fait faire.

551. Quoiqu'il soit dit, par cet article 203 de la coutume, que les maçons sont chargés de tous les dépens, dommages et intérêts envers les voisins qui ont droit au mur mitoyen, faute par eux d'avoir fait signifier auxdits voisins les percements, reconstructions et autres ouvrages qu'ils vont faire audit mur; néanmoins les propriétaires qui ont mis les maçons en ouvrages, sont responsables envers leurs voisins des dommages-intérêts et dépens encourus par lesdits maçons, parce qu'autrement ceux qui voudraient faire quelque entreprise sur leurs voisins, ou faire faire quelque chose au mur mitoyen qui leur causerait du dommage, n'auraient qu'à se servir de maîtres ou de compagnons maçons insolvables, contre lesquels les voisins ne pourraient avoir recours ni restitution des dommages soufferts. C'est pourquoi les propriétaires qui font faire les ouvrages doivent être garants envers leurs voisins des dépens, dommages et intérêts causés par les démolitions, percements et réédifications faites au mur mitoyen, sauf à eux à avoir leurs recours contre les maçons qu'ils y ont employés (1).

552. La coutume défend de toucher aux murs mitoyens, sans le su des voisins qui y ont part; mais lorsqu'un mur mitoyen se trouve en danger d'être ruiné, et que sa ruine paraît prochaine, pour éviter le péril, l'un des voisins, en l'absence de l'autre, y peut faire mettre des étais et contre-fiches, tant d'un côté que de l'autre, pour pouvoir attendre que les deux voisins se soient accordés pour faire ce qu'il convient audit mur mitoyen, lesquels étais n'y doivent demeurer que le moins que faire se peut; et il n'est pas loisible à celui qui se trouve incom-

(1) Il en serait de même aujourd'hui, si les ouvrages faits au mur mitoyen causaient quelque dommage au voisin. Le propriétaire qui fait bâtir doit répondre des hommes qu'il emploie et qui sont ses préposés (art. 1384 C. civ.) sauf son recours contre eux, tel que de droit.

modé de ces étais, de les faire ôter sans autorité de justice, quoique mis sans son consentement, s'il ne demeure garant de l'évènement.

553. [Lorsque l'on craint la ruine ou chute d'un mur mitoyen, l'on peut mettre des étais dans sa maison, pour prévenir les accidents que cette chute pourrait causer : mais on ne peut étayer la maison du voisin sans son consentement, si ce n'est par autorité de justice; on ne peut agir dans l'héritage de son voisin de son autorité privée. Si un voisin était refusant, on ne peut le forcer de souffrir ces étayements; tout ce qu'on peut faire en ce cas, c'est de l'assigner de le faire, ou de permettre qu'on le fasse, en le rendant responsable, par son refus, de l'évènement, qui tomberait à ses risques, quoique le dommage qui arriverait fût causé par la chose commune; parce que si ce voisin refusant n'est point assez éclairé par lui-même pour connaître le danger, il doit se faire instruire promptement. Ces cas arrivent rarement, les propriétaires voisins y étant également intéressés. Il pourrait cependant arriver que l'un y eût bien moins d'intérêt que l'autre, comme lorsqu'il y a une maison d'un côté, et une place vague de l'autre (1).]

554. Quoique cet art. 203 de la coutume n'ordonne qu'une simple signification à faire aux voisins intéressés, avant que de faire quelque ouvrage au mur mitoyen, néanmoins s'il s'agissait de faire une portion dudit mur, à laquelle le voisin dût contribuer, ou même quand celui qui fait faire l'ouvrage le voudrait faire à ses dépens seul, la simple signification ne suffirait pas; mais il faudrait faire faire au voisin une sommation avec assignation, et attendre le délai ordinaire pour donner le temps au voisin d'y répondre : ou en cas d'absence, si la chose pressait, et que le voisin n'eût pas envoyé de procuration à quelqu'un pour agir en sa place, il faudrait faire ordonner en justice la réfection dudit mur, ou de la portion de ce mur, en la forme ordinaire, après visite faite par experts, en présence du

(1) L'art 662 C. civ. défend bien *d'appuyer* aucun ouvrage sur le mur mitoyen, sans le consentement du voisin; d'où l'on pourrait induire que l'étayement ne devrait avoir lieu que du consentement de ce voisin. Mais comme il s'agit de travaux d'urgence, si le mur menace ruine, il serait très-facile d'obtenir une autorisation judiciaire dans un fort court délai par la voie du référé, tous droits réservés au principal. C'est ainsi qu'on procède devant le tribunal de la Seine; et cette forme se justifie parce qu'il s'agit de l'exécution d'un titre résultant de la loi, celui qui constitue le droit de la mitoyenneté. D'ailleurs l'autorité municipale elle même, investie du droit de veiller à la sureté publique, peut ordonner par provision l'étayement d'un mur mitoyen qui menace ruine.

juge ou de l'un des substituts de M. le procureur du roi, et l'alignement donné si c'était au rez-de-chaussée, à peine de tous dépens, dommages et intérêts envers ledit voisin, ou de payer seul toute la dépense, tant des frais que de la démolition et du rétablissement de la portion dudit mur refaite, s'il y avait eu quelque anticipation, ou que l'ancien alignement n'eût pas été bien suivi, comme aussi des autres rétablissements à faire chez le voisin à ce sujet.

555. L'entrepreneur ou maçon ne doit rien démolir au mur mitoyen, au rez-de-chaussée ou sol, pour le refaire ou rétablir, ou autrement en quelque sorte que ce soit, sans en avoir reçu un alignement par écrit de la part des deux voisins propriétaires du mur, à peine de répondre en son nom des changements, usurpations, altérations et entreprises qui se pourraient faire sur l'héritage de l'un ou de l'autre voisin. [Ou ce qui est le même, que cet alignement ne soit constaté par un rapport d'experts, nommés par les parties ou par le juge (1).]

556. Lorsque l'un des voisins fait faire quelque démolition ou percement au mur mitoyen, pour y faire des jambes sous poutres, ou loger quelques pièces de bois ou autrement, à ses dépens seul, pour sa commodité ou pour le bâtiment qu'il fait adosser contre ledit mur, dans ce cas c'est à lui à faire faire à ses dépens les étayements et rétablissements nécessaires à la maison ou édifice de son voisin, adossé contre ledit mur de l'autre côté, au sujet desdits percements faits audit mur mitoyen.

557. Celui qui veut faire démolir sa maison, adossée contre un mur mitoyen, le doit au préalable faire savoir à ses voisins, et les avertir par une simple signification de ce qu'il va faire, à ce qu'ils aient à faire ce qu'ils jugeront nécessaire pour soutenir leurs maisons et édifices ; et il doit aussi exactement observer de ne rien faire qui puisse endommager le mur mitoyen, et de faire boucher avec bonne maçonnerie, à fur et à mesure, tous les trous qui y seront faits pour le descellement de ses poutres, solives d'enchevêtrures et autres pièces de bois, comme aussi de ne faire démolir ses murs de refend ou de face qu'à six pouces près du mur mitoyen, ou du moins y laisser

(1) Ceci se rapporte à la disposition du C. civ. (662) citée plus haut, qui exige le consentement du voisin ou le réglement par justice; mais la responsabilité de l'entrepreneur n'a lieu dans tous les cas qu'à l'égard du propriétaire qui l'a employé, et envers lequel seul il est engagé, sauf à celui-ci à répondre envers le voisin des altérations ou usurpations dont il s'agit, et en exerçant tout recours contre l'entrepreneur par le fait duquel elles auraient eu lieu.

toutes les pierres et moellons qui y font liaison; et c'estauxdits voisins à faire faire à leurs dépens les étayements et autres choses nécessaires pour soutenir leurs maisons et édifices : mais c'est à celui qui fait démolir à faire faire à ses dépens les rétablissements chez les voisins, causés par les percements faits pour le descellement de ses poutres et autres choses semblables.

558. Celui qui veut démolir sa maison adossée contre un mur mitoyen, doit avertir son voisin par une simple signification, aux termes de la coutume, pour que ce voisin prenne les précautions nécessaires pour soutenir sa maison : mais si ce voisin n'en prenait aucunes, et que le mur mitoyen ne fût pas en état de soutenir sa maison, lorsque le mur mitoyen ne sera plus soutenu et entretenu par la maison qu'on veut démolir, je ne pense pas qu'on puisse procéder à cette démolition, avant que la maison du voisin fût solidement étayée ; et que si le voisin en était refusant, il faudrait l'y contraindre avant cette démolition, s'agissant du risque de la vie de ce voisin, s'il occupait sa maison, ou de celle de ses locataires, si cette maison venait à s'écrouler. S'il n'est pas permis d'ôter la vie à quelqu'un qui le demanderait, à plus forte raison, à celui qui ne croirait pas courir ces risques. Il faut donc que les précautions du voisin soient l'effet de la signification, ou il faut l'y contraindre.

559. Si le mur mitoyen était bon et en état de se soutenir après la démolition de la maison qui y serait adossée, pour lors une simple signification serait suffisante : cependant comme il pourrait arriver que ce mur, n'étant plus soutenu par la maison à démolir, vînt à faire quelques mauvais effets en se déversant, par la charge de la maison du voisin qui porterait sur ce mur, il devrait être permis de contraindre ce voisin d'étayer à ses frais sa maison, pour conserver ce mur en son entier, au cas que celui qui démolit ne le pût pas faire de son côté ; ce qui arrive lorsque la maison à démolir a beaucoup de largeur, et qu'on ne peut pas trouver des bois assez longs pour mettre des étrésillons d'un mur à l'autre; et il ne serait payé aucuns dommages à ce voisin, vu que ces étayements seraient pour la conservation de sa maison, et d'un mur auquel il est intéressé pour moitié. L'on dira que ce propriétaire ne doit pas souffrir du mauvais état de la maison de son voisin ; cela serait vrai, si cet accident n'était pas réciproque, et qu'il dépendît de sa volonté ; cependant lorsqu'un mur mitoyen est bon, l'on prend rarement cette précaution, et l'on s'expose aux risques de l'évènement, ce qui est un très-grand abus.

560. [Dans le cas de ces démolitions, les précautions prescrites par M. Desgodets pour la conservation du mur mitoyen, sont à observer : mais pour d'autant moins l'endommager, l'on coupe les bois à la scie démontée, pour ne les point desceller, et ne point faire de trous dans le mur mitoyen, et on n'ôte ces bois que dans la suite au fur et à mesure que le bâtiment s'élève.

561. Si l'on démolissait une maison pour ne point la rebâtir, comme si l'on voulait faire une cour ou un jardin sur son emplacement, il faudrait faire ce que dit M. Desgodets, parce que ces portées de bois, venant à pourrir, endommageraient le mur mitoyen, et y formeraient des trous : et si celui qui veut démolir, renonce à la propriété du mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la maison voisine fasse à ses frais tous les rétablissements nécessaires au mur mitoyen, même le reconstruire entièrement, s'il ne peut subsister.]

562. Lorsque celui qui fait démolir sa maison pour la réédifier, trouve que véritablement le mur mitoyen contre lequel sa maison doit être adossée est cadue et mauvais, et qu'il n'est point dans la règle pour soutenir tant la maison de son voisin que la sienne, il le peut contraindre en justice de contribuer pour sa part et portion à la démolition et refection de ce mur mitoyen, en tout ou en partie, selon ce qu'il peut y avoir de bon et de mauvais: en ce cas, c'est audit voisin à faire à ses dépens seul tous les étayements qui lui conviendront pour soutenir ses planchers et sa maison; et tous les rétablissements qu'il lui conviendra faire à ce sujet, outre la part et portion qu'il sera tenu de payer pour la refection dudit mur mitoyen.

563. Dans la démolition et réfection des murs, cloisons et autres choses mitoyennes et communes, chacun des copropriétaires desdits murs et cloisons doit être également soulagé et également incommodé, tant pour loger les matériaux, que pour le passage des ouvriers, et du bruit qu'ils font, et aussi pour les frais des alignements et déclaration de la chose commune; et chacun d'eux doit payer en son particulier les étayements et rétablissements qu'il convient faire à la maison, et aux édifices qui lui appartiennent, au sujet de la réfection dudit mur, et autres choses communes et mitoyennes (1).

(1) A Paris il est défendu de démolir aucun édifice donnant sur la voie publique, sans l'autorisation du préfet de police. Ord. de police du 8 août 1829, art. 1.

D'après les lois du 13 fructidor an v, art. 2, et du 10 mars 1819, les

ART. 204.

COMMENT ON PEUT PERCER, DÉMOLIR ET ÉDIFIER DE NOUVEAU UN MUR MITOYEN.

Il est loisible à un voisin, percer ou faire percer et démolir le mur commun et mitoyen d'entre lui et son voisin, pour se loger et édifier, en le rétablissant duement à ses dépens, s'il n'y a titre au contraire, en le dénonçant toutefois au préalable à son voisin; et est tenu de faire incontinent et sans discontinuation ledit rétablissement (1).

564. L'article précédent 203 de la coutume, défendant aux maçons de toucher à un mur mitoyen pour le démolir, percer ou réédifier, sans le faire signifier au voisin qui y a intérêt : cet article 204 permet à un voisin de percer ou faire percer et démolir le mur commun et mitoyen d'entre lui et son voisin, pour se loger et édifier aux mêmes conditions, c'est-à-dire, en le dénonçant au préalable à son voisin; en sorte que, quoiqu'il soit permis à un voisin de faire construire et adosser un édifice contre un mur mitoyen, néanmoins il ne le peut pas faire, ni le maçon ne peut pas travailler, que le voisin qui a intérêt audit mur ne soit bien et duement averti; et il ne suffit pas de le lui dire verbalement, il le lui faut faire signifier par un huissier ou sergent, parce qu'autrement il pourrait en prétendre cause d'ignorance (2).

565. La coutume, par cet article 204, permet à un voisin de

propriétaires doivent, dix jours avant toute démolition, prévenir le maire afin que le salpêtrier de l'arrondissement prenne connaissance des constructions. Ceux qui démoliraient sans avoir rempli cette formalité, seraient condamnés solidairement à une amende égale à la contribution mobilière du proprietaire ou principal locataire du bâtiment.

Le salpêtrier pourra enlever les matériaux de démolition salpétrés, sans rien payer. Il sera seulement tenu de rendre au propriétaire, si celui-ci l'exige, et au lieu de la démolition, une quantité de matériaux du même volume, et toutefois si cet enlèvement n'a pas été fait dans les dix jours de la démolition commencée, le propriétaire peut disposer librement de ses matériaux. Mêmes lois.

(1) Nous avons cité p. 136 l'art. 657 C. civ., sur le droit du propriétaire de bâtir contre le mur mitoyen.

(2) Il faut aujourd'hui le consentement exprès du voisin, ou, sur son refus, l'autorisation de justice, aux termes de l'art. 662 C. civ. cité plus haut, p. 209.

percer ou faire percer et démolir le mur commun et mitoyen entre lui et son voisin, pour se loger et édifier, c'est-à-dire, faire bâtir une maison ou autre édifice adossé contre ledit mur, sans le consentement de ce voisin. la coutume voulant qu'il suffise de lui signifier ou dénoncer seulement, quelle démolition et percement l'on prétend faire, et pour quelle raison, avant que de faire aucun percement ni démolition audit mur; afin que le voisin puisse prendre telle mesure qu'il jugera à propos sur la démolition et les percements que l'on y veut faire, soit en s'y opposant, s'il y a des titres au contraire, ou en faisant savoir au voisin qui ferait percer le mur, ce qu'il serait nécessaire de faire pour se garantir et éviter le dommage que lui causeraient ces percements et démolition, qui se pourrait rencontrer en ces endroits, et y mettre des étais, ou prendre d'autres précautions pour empêcher que les percements ou démolitions que l'on ferait audit mur, n'endommageassent ou ne causassent la ruine de quelque autre endroit de sa maison. Cependant, après la signification faite, il n'est pas nécessaire d'attendre la réponse du voisin, et on peut, huitaine après, faire commencer à travailler aux percements et démolitions, et même au bout de trois jours, si la chose était pressante, pourvu que ce soit aux dépens de celui qui fait travailler.

566. [La disposition de cet article 204 de la coutume de Paris n'est point conçue en termes clairs. Cet article dit, *qu'il est loisible à un voisin, percer ou faire percer, et démolir le mur commun et mitoyen d'entre lui et son voisin, pour se loger et édifier, en le rétablissant duement à ses dépens.* La faculté accordée par cet article à celui qui veut bâtir, est-elle pour la totalité du mur mitoyen? Le peut-il démolir en entier, ou ne lui est elle donnée que pour partie du mur mitoyen? C'est ce qui n'est point clairement exprimé. Cet article dit indéfiniment, qu'il est loisible au voisin de démolir le mur commun et mitoyen, et ajoute, en le rétablissant duement a ses dépens. Si la coutume avait dit, en le reconstruisant duement à ses dépens, le sens n'en serait plus douteux; le terme rétablir ne pouvant s'entendre pour le tout, et n'étant employé ordinairement que pour une partie : l'on ne dit point rétablir une maison lorsqu'il s'agit d'une reconstruction totale, on dit qu'il la faut reconstruire. D'ailleurs, savoir si la faculté de démolir, accordée dans cet article, n'est pas une suite de celle de percer ou faire percer le mur commun et mitoyen, ces percements ne pouvant se faire sans démolir le mur mitoyen aux endroits de ces percements. Le vrai sens de cet article paraît ne regarder qu'une partie du mur mitoyen, et non la totalité d'icelui; lequel sens

paraît être encore autorisé par ce qui est dit à la fin de cet article : *Et est tenu de faire incontinent et sans discontinuation ledit rétablissement.* Outre la répétition du terme rétablir, il est dit incontinent : ce terme incontinent ne se peut appliquer à une chose de longue durée, telle que serait la reconstruction totale d'un mur mitoyen. Ainsi il faut que cet article n'ait entendu donner aux propriétaires que la faculté de percer ou faire percer le mur mitoyen pour y adosser leurs bâtiments, et de faire à ce sujet les démolitions nécessaires du mur mitoyen, n'étant pas possible de s'adosser contre un mur mitoyen sans y faire des percements pour y sceller des bois, et n'étant pas permis par l'article 207 de la coutume de pouvoir asseoir des poutres en mur mitoyen, sans y mettre des jambes parpeignes ou chaînes de pierre, et sans faire des jambes étrières et boutisses sur les rues et sur les cours, pour lier les murs de face avec le mur mitoyen. Le sens de cet article paraît encore d'autant plus vraisemblable, qu'il n'est donné aucun dédommagement, par cet article de la coutume, au voisin qui souffre ces percements ; ce qui ne serait pas juste, s'il s'agissait de la reconstruction entière du mur mitoyen (1).

567. Si l'on doit entendre cet article 204 de la coutume dans le sens qui vient d'être expliqué, rien de plus juste que sa disposition, sans laquelle on ne pourrait bâtir ni faire aucuns adossements contre un mur mitoyen, et s'aider d'une chose appartenante à soi par moitié, n'étant pas possible de pouvoir adosser un bâtiment contre un mur mitoyen, sans scellements de bois et de fers, et sans y liaisonner les murs de refend et de face ; ce qui ne peut causer un grand préjudice au voisin. Mais s'il faut entendre que cet article permet aux propriétaires de démolir en entier le mur commun et mitoyen, quand ils veulent bâtir, en observant les conditions prescrites par cet article, cette disposition serait très-dure ; et étant prise en ce sens, il serait permis à un propriétaire riche de faire un tort considérable à son voisin, quand bon lui semblerait ; il n'aurait besoin pour cela que de bâtir et de vouloir démolir le mur mitoyen : il pourrait arriver que ce voisin fût d'un commerce à ne point souffrir d'interruption sans un préjudice notable, et que ce commerce même fût incompatible avec le bâtiment ;

(1) Sous le Code civil, les droits des propriétaires du mur mitoyen sont nettement définis : ils peuvent bâtir contre, l'exhausser, y pratiquer des ouvertures et enfoncements, avec le consentement du voisin ou l'autorisation de justice. Ainsi l'interprétation développée par Goupy est devenue le principe de la loi nouvelle.

ce qui pourrait obliger ce voisin à changer de demeure pendant la reconstruction de ce mur mitoyen ; ce qui pourrait être capable quelquefois de ruiner ce voisin.

568. Je pense qu'on ne peut démolir un mur mitoyen en entier, que lorsqu'il y a nécessité ; qu'un propriétaire qui veut bâtir ne peut démolir un mur mitoyen, que lorsque ce mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'édifice qu'il y veut adosser ; qu'il faut que cette nécessité soit consentie par le voisin, ou constatée par experts ; et que si le mur mitoyen était constaté bon pour l'un et l'autre des propriétaires, celui qui bâtirait ne pourrait démolir ce mur, quelque dédommagement qu'il offrît, parce qu'il pourrait arriver qu'il n'en pût donner de suffisants pour réparer les pertes qu'il causerait à son voisin, pour raison de son commerce.

569. La coutume défend aux voisins qui ont un mur mitoyen et commun entre eux, de faire porter leurs poutres, solives d'enchevrêture, corbeaux, sablières ou autres pièces de bois ou de fer, plus avant que la moitié d'épaisseur dudit mur ; en sorte que si celui qui veut se loger et adosser contre le mur mitoyen ne le fait percer que jusqu'à la moitié de son épaisseur, quoiqu'il soit obligé de le faire dénoncer à son voisin auparavant que de rien faire, il n'est pas tenu, en ce cas, de faire mettre aucun étai ni faire aucun rétablissement par le côté de son voisin à ses dépens ; et ce serait à ce voisin à faire faire chez lui ce qu'il jugerait nécessaire pour se garantir du dommage que lui pourrait causer l'étonnement des coups que l'on frapperait contre le mur, pour y percer des trous jusqu'à la moitié de son épaisseur. Mais si on perçait le mur au travers pour revêtir des poutres ou autres pièces de bois, ou pour y faire des jambes sous poutres, et quelque autre sorte de démolition et rétablissement, ce serait à celui qui ferait faire les percements et démolitions, à faire faire, à ses dépens, étayer et rétablir chez son voisin ce qui serait nécessaire au sujet desdites démolitions ou percements ; mais il ne serait pas tenu de faire d'autres étayements ni d'autres rétablissements que ceux qui seraient causés précisément par lesdites démolitions et percements du mur mitoyen (1).

570. Quoiqu'un voisin n'eût percé le mur mitoyen que jus-

(1) L'art. 657 C. civ. dit que celui qui veut bâtir contre un mur mitoyen peut y placer des poutres ou solives dans toute son épaisseur à deux pouces près (54 millimètres) sans préjudice du droit qui appartient au voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre ou solive jusqu'à la moitié du mur, s'il veut lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

qu'à la moitié de son épaisseur, si ce percement avait occasionné quelque dommage du côté du voisin, celui qui aurait fait faire le percement serait tenu du rétablissement; comme s'il s'agissait de poser une poutre sur une jambe de pierre ancienne qui serait dans le mur mitoyen, et que, voulant percer une des assises de pierre de cette jambe jusqu'à la moitié de son épaisseur, qu'il se fût fait un éclat de cette assise du côté du voisin, dans ce cas, quoique ce percement n'eût pas été fait au travers du mur mitoyen, celui qui aurait fait ce percement à mi-mur ne serait pas moins tenu de remettre une assise de pierre entière à ses frais et dépens, et aussi de faire les étayements nécessaires du côté du voisin, pour soutenir ce qui se trouverait posé sur cette jambe de pierre, à moins qu'il ne fût reconnu que cet éclat était ancien, et fait avant le percement, ou que ce fût un fil de pierre ; car autrement cet éclat serait arrivé par l'ébranlement des coups de marteau donnés pour faire le percement jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen. Et si cette rupture d'assise était ancienne, ou que ce fût un fil de pierre, le rétablissement se ferait à frais communs, si la moitié de la jambe ou chaîne n'avait point été remboursée par celui qui bâtit, ou aux dépens seuls du voisin, si ce remboursement avait été fait, et qu'on n'y eût point eu égard dans l'estimation (1).]

571. Un voisin qui aurait fait percer et démolir le mur commun et mitoyen, sans l'avoir fait signifier à l'autre voisin qui y a intérêt, peut être empêché de continuer, et même celui qui aurait ordonné les percements serait garant et tenu de faire réparer et payer à son voisin les dommages que lui auraient causé les percements et les démolitions faites audit mur mitoyen, au cas que le maçon ou l'entrepreneur de l'ouvrage fût insolvable; et ledit voisin est en droit d'attaquer en justice directement le propriétaire de l'héritage par le côté duquel les démolitions et percements auraient été faits, n'étant pas obligé de connaître les ouvriers qui y auraient travaillé, sauf audit propriétaire à avoir son recours contre le maçon ou autre qui l'aurait fait et ordonné (2).

(1) S'il survient des dégâts que le voisin n'a pu prévoir, par exemple si, en frappant le mur pour le percer, des éclats de pierres avaient brisé une croisée ou une porte du voisin, celui qui fait travailler serait tenu de réparer le dommage. De même, si le percement mettait à découvert une poutre, une solive, ou toute autre partie du bâtiment voisin, et qu'il fût nécessaire de l'étayer, ce serait aux frais de celui qui fait construire. Ainsi s'exprime Lepage, t. 1, p. 62.

(2) C'est la doctrine que nous avons déjà exposée sous le n° 555, et qui

572. Celui qui fait faire les démolitions et percements, en un mur mitoyen, après l'avoir dénoncé et fait signifier à son voisin, doit faire rétablir promptement à ses dépens, non-seulement ce qui aura été percé et démoli au mur mitoyen; mais encore faire rétablir chez son voisin tout ce qui aura été endommagé au sujet desdites démolitions et percements; et si les démolitions ou percements du mur mitoyen se rencontrent au droit de quelque sommier ou poutre, solives d'enchevêtrure, corbeaux, ou autre chose qu'il fallût étayer pour en éviter le péril, ce serait à celui qui ferait faire les démolitions et percements à les faire étayer à ses dépens; et le voisin serait tenu de les souffrir, aux conditions que le tout soit promptement fait et rétabli; car si ledit voisin en souffrait quelque préjudice, comme si, par la longueur du temps que ces ouvrages seraient à faire, les locataires du voisin étaient contraints de sortir de la maison, celui qui ferait faire lesdits ouvrages au mur mitoyen serait tenu d'en dédommager l'autre, n'étant pas juste que l'un des voisins fasse faire quelque chose pour son utilité et commodité, dont l'autre reçoive de la perte; mais à l'égard des meubles, marchandises, ou autres choses qui se pourraient transporter d'un lieu en un autre, si, après la signification faite et les délais observés, le voisin ne les faisait pas ranger, et qu'ensuite, par les percements et démolitions du mur mitoyen, il y eût quelque chose desdits meubles et marchandises rompue ou endommagée, celui qui ferait travailler audit mur n'en serait pas responsable, et ils seraient à la perte du voisin qui aurait négligé de les faire ranger; c'est pourquoi il est très-important à celui qui veut faire travailler de déclarer, dans la signification qu'il fait faire à son voisin, quelle démolition et percements il prétend faire au mur commun et mitoyen, et à quel sujet.

573. [Si les rétablissements à faire au mur mitoyen, au sujet de l'adossement d'un bâtiment, ne se faisaient pas de suite et sans interruption, ou qu'on y employât beaucoup plus de temps à les faire qu'il ne conviendrait, il serait accordé des dommages à celui qui souffrirait de ces percements et rétablissements: mais si l'on y travaillait sans discontinuer, et qu'on n'y employât que le temps nécessaire, je ne crois pas que le dédommagement pût avoir lieu, la coutume n'en prescrivant point, et le pro-

résulte plus nettement encore des nouveaux principes, que de l'ancienne coutume; puisque le C. civ. n'impose point aux entrepreneurs et maçons d'obligation personnelle à l'égard du voisin qui ne construit pas, et qui n'a pas traité avec eux.

priétaire qui avait bâti anciennement, ayant reçu le remboursement de la moitié du mur mitoyen : ce qui est un bien pour lui, la valeur de la moitié de ce mur ne lui produisant aucun profit avant l'adossement du bâtiment de son voisin; et ce voisin ne pouvant faire usage de l'acquisition de ce nouveau mur, sans y faire des percements (1).]

574. Lorsque cet article 204 de la coutume dit, *qu'il est loisible à un voisin de percer ou faire percer et démolir le mur commun et mitoyen, s'il n'y a titre au contraire ;* par ces termes on doit entendre, par exemple, que si un mur mitoyen ne servait que de clôture à l'un des voisins, et que l'autre voisin qui aurait une maison ou autre édifice adossé sur ce mur, l'eût fait entièrement bâtir à ses dépens seuls, depuis le bas de la fondation jusqu'au haut, l'autre voisin eût refusé de contribuer à la construction du mur, et que pour s'en dispenser il eût, par un acte, renoncé au droit de s'en pouvoir servir. Or quoique ce mur lui fût mitoyen jusqu'à la hauteur de clôture, il ne le pourrait pas faire percer ni démolir pour s'en servir, même dans la hauteur de clôture; l'acte par lequel il y aurait renoncé étant un titre au contraire. Il pourrait de même y avoir d'autres sortes de titres qui ôteraient à l'un des voisins la faculté de percer ou faire démolir le mur qui lui serait mitoyen, soit pour y adosser un édifice ou autrement. C'est pourquoi cet article de la coutume dit, *s'il n'y a titre au contraire.*

575. Ces termes, *s'il n'y a titre au contraire*, se peuvent aussi entendre, que si, par servitude, l'un des voisins était chargé d'entretenir le mur mitoyen, et qu'il fût porté par le titre, que quand il aurait quelque démolition et rétablissement à faire dans le mur en certains cas, le rétablissement se ferait à ses dépens; l'autre voisin ne le pourrait pas faire démolir ni percer sans le consentement de celui qui serait chargé de l'entretien et du rétablissement du mur; parce qu'en le perçant ou démo-

(1) Chacun des propriétaires d'un mur commun ayant droit d'y faire travailler, dit Lepage, après en avoir obtenu l'autorisation volontaire ou forcée, il en résulte que celui qui bâtit n'est pas tenu des dommages que les voisins auraient pu éviter en prenant des précautions ordinaires. Par exemple, au voisin se plaint de ce que les coups portés contre le mur ont cassé une glace qui y était appuyée; il ne sera pas écouté, parce qu'ayant été prévenu de l'époque où les travaux devaient commencer, il a dû garantir les meubles qui pouvaient en souffrir.

Pareillement un voisin a appliqué le long du mur mitoyen de légers ouvrages qui ont été endommagés par les efforts nécessaires pour opérer le percement ; celui à qui ces ouvrages appartiennent doit s'imputer de ne les avoir pas soutenus par des étais ou de toute autre manière. P. 62.

lissant on en pourrait avancer la ruine, en augmenter la servitude, et lui causer du dommage.

576. Il n'en serait pas de même à l'égard d'un mur mitoyen qui serait commun entre deux maisons, dont l'un des voisins serait tenu par titre de servitude d'entretenir le mur et de le faire réédifier, s'il venait à se corrompre; si l'autre voisin avait des réparations à faire à sa maison, comme de remettre une poutre neuve à la place d'une vieille qui serait pourrie ou cassée, ou de réédifier quelque endroit de sa maison qui tomberait en ruine; en ces cas, il pourrait faire percer le mur mitoyen pour faire les réparations de sa maison, en observant tout ce qui est prescrit par cet article 204 de la coutume; c'est-à-dire, en le signifiant à son voisin avant que de rien faire percer, en faisant à ses dépens les étayements et rétablissements, tant dudit mur mitoyen, qu'à la maison du voisin, au sujet desdits percements et démolitions, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus; mais il ne pourrait faire en sa maison aucuns changements, augmentations, ni démolition de contre-mur ou exhaussement adossé contre le mur mitoyen, dont l'autre voisin serait tenu de l'entretien par titre de servitude.

577. [Il faut ajouter à ce qu'a dit M. Desgodets dans cet article, à moins qu'il ne fût reconnu que ce changement, augmentation et démolition de contre-mur ou exhaussement, adossé contre le mur mitoyen, ne feraient aucun tort à la construction dudit mur, et au contraire la consoliderait; car dans ce cas, il faudrait qu'il ne fût pas permis d'améliorer ce mur ni la maison qui y serait adossée, ce que l'on permettrait, quand bien même celui qui est chargé de l'entretien du mur mitoyen n'y consentirait pas; car sans cela, celui au profit duquel serait la servitude se trouverait lui-même grevé d'une servitude bien plus onéreuse que la première.]

578. Il s'ensuit de cet article que si le mur n'est pas mitoyen, mais qu'il appartienne pour le tout à l'un des voisins, l'autre ne le peut pas percer ni démolir pour s'y loger ou édifier, étant obligé, avant que de rien faire, de rembourser au voisin la moitié du mur et du fonds sur lequel il est bâti, suivant l'article 194 de la coutume de Paris ci-devant expliqué.

579. [Lorsqu'un mur mitoyen appartient à un seul propriétaire, le voisin ne le peut percer ni démolir pour se loger, que préalablement il ne se soit rendu ce mur mitoyen en remboursant la moitié de sa valeur; mais après le remboursement, il le peut percer et démolir dans les conditions de cet article 204 de la coutume.]

580. L'article 203 et le présent article 204 de la coutume

sont relatifs en beaucoup de choses; ainsi, pour ne point répéter ce qui a été expliqué sur l'article 203, il faut y avoir recours en ce qui ne se trouvera pas dans les explications sur le présent article 204.

ART. 204.

CONTRIBUTION A FAIRE REFAIRE LE MUR COMMUN ET MITOYEN, PENDANT ET CORROMPU,

Il est loisible à un voisin contraindre ou faire contraindre par justice son autre voisin à faire ou faire refaire le mur et édifice commun, pendant et corrompu entre lui et fondit voisin, et d'en payer sa part et portion chacun selon son héberge, et pour telle part et portion que lesdites parties ont et peuvent avoir audit mur et édifice mitoyen (1).

581. Par cet article, l'un des voisins peut faire contraindre par justice son voisin de contribuer à la réfection et réparation du mur commun et mitoyen entre eux, penchant et corrompu, en lui dénonçant auparavant le péril et la ruine prochaine du mur, s'il n'est pas réparé, et lui demander qu'ils nomment chacun un expert pour voir et visiter le danger du mur, ou convenir ensemble à l'amiable d'un seul expert pour les deux, pour donner son avis et en faire son rapport; et au cas que le voisin refuse de convenir d'experts et de contribuer à la réfection du mur, l'autre le peut faire coudamner par justice de nommer un expert de sa part; sinon, il en doit être nommé d'office par le juge: et s'il est trouvé qu'il soit nécessaire de refaire le mur, les deux voisins doivent y contribuer, chacun pour la part et portion dont il sera tenu (2).

582. Lorsqu'il faut reconstruire un mur mitoyen, penchant

(1) La réparation et reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun, C. civ. 655.

(2) Toullier (n° 214) exprime aussi l'opinion qu'en aucun cas l'un des propriétaires du mur ne doit entreprendre aucun ouvrage de réparation ou reconstruction sans le consentement de l'autre, ou sans l'avoir fait condamner à y contribuer, en se faisant autoriser par justice à faire des conventions avec tous architectes et ouvriers pour les travaux jugés nécessaires, et dont les frais lui seront remboursés en vertu du jugement de condamnation.

et corrompu, sur lequel sont adossées deux maisons, ou autres édifices de part et d'autre, dont l'une des maisons est plus haute que l'autre ; si le voisin dont la maison est la plus haute, n'avait pas payé les charges à l'autre, et qu'il y eût moins de dix ans que l'exhaussement fût fait, ce serait à celui qui aurait fait l'exhaussement à payer seul la réfection dudit mur mitoyen, moyennant quoi il ne payerait point de charges; mais si les charges avaient été payées, ou qu'il y eût plus de dix années accomplies que l'exhaussement eût été fait, les deux voisins contribueraient conjointement à la réfection du mur mitoyen, dans la largeur de l'héberge commune, pour telle part et portion que chacun d'eux aurait audit mur, et celui qui serait le plus élevé payerait de nouvelles charges à l'autre ; en sorte que toutes les fois que l'on construit un mur mitoyen en entier, où les deux voisins contribuent conjointement jusqu'à la hauteur de l'héberge commune, celui qui est élevé au-dessus de la hauteur de l'héberge commune doit payer de nouvelles charges.

583. [Il ne serait pas juste qu'un propriétaire qui aurait élevé sur un mur mitoyen, et qui n'aurait pas payé les charges à son voisin, le mur sur lequel est cette surélévation venant à périr avant les dix années depuis cet exhaussement, il ne serait pas juste, dis-je, que ce propriétaire fût chargé de la reconstruction totale dudit mur mitoyen ; ce mur mitoyen, avant cette surélévation, pouvait être déjà ancien, et par conséquent n'être plus en état de durer aussi longtemps que s'il avait été neuf : et il ne serait pas juste de forcer ce propriétaire à donner un mur neuf à son voisin pour un mur qui pouvait être aux trois quarts de sa durée, parce qu'il n'a point été offrir à son voisin le prix des charges de son exhaussement ; il pouvait ignorer qu'il en dût, et il s'est pu servir d'un maçon assez ignorant pour ne pas savoir que cette surélévation devait des charges au voisin ; dans ce cas, il est juste que celui qui a sur-élevé paye une plus grande partie de la reconstruction dudit mur mitoyen, en ayant avancé la ruine et le péril, mais non la totalité : c'est à la prudence de l'expert à arbitrer la part que chacun de ces propriétaires doit supporter dans la reconstruction de ce mur mitoyen ; cela serait différent, s'il avait refusé de payer les charges sur la demande qui lui en aurait été faite ; encore le fond de l'affaire serait-il le même (1).

584. Si ce mur était neuf, ou que peu s'en fallût, lors de

(1) Ajoutons que le délai de dix ans n'est relatif qu'à la responsabilité des architectes, et ne concerne aucunement les rapports des voisins entre eux. Quel que soit le laps de temps depuis lequel l'exhaussement a eu lieu, s'il a contribué gravement à la ruine du mur, cette considération doit être

l'exhaussement au-dessus, et qu'il fût bien construit pour lors, arrivant la ruine de ce mur avant les dix années, et que l'on n'eût point payé de charges ; point de difficulté que celui qui aurait surélevé sur ce mur mitoyen, serait tenu de le faire reconstruire entièrement à ses frais et dépens.

585. Quoique les charges de cet exhaussement eussent été payées dans les dix années, ce mur mitoyen venant ensuite à périr, ce ne serait pas une raison pour que les deux propriétaires voisins contribuassent également à la reconstruction de ce mur; car si la charge imposée sur ce mur avait été assez considérable pour occasionner la ruine de ce mur en si peu de temps, le prix des charges ne serait pas suffisant pour indemniser le propriétaire le moins élevé de la ruine avancée de son mur mitoyen : par conséquent, dans ce cas, il ne serait pas juste que ces propriétaires contribuassent également à la réfection de ce mur mitoyen; celui qui aurait causé la ruine de ce mur doit faire une plus grande partie des frais de sa reconstruction, en quoi la prudence de l'expert doit agir (1).

586. C'est en quoi je trouve que le payement des charges ordonné par la coutume est bien inutile au bien public, et est contre l'équité ; car, outre ce que nous avons dit sur l'article 197 de la coutume, pourquoi ordonner à celui qui élève sur un mur de clôture mitoyen un payement de charges qui excède la valeur de la moitié de ce mur mitoyen, lorsque l'élévation est considérable? Est-il juste d'entretenir le mur de clôture de son voisin et de lui donner encore du profit? Dans le cas opposé, si le mur mitoyen a beaucoup de hauteur, et que la surélévation au-dessus soit environ le quart de la hauteur du mur mitoyen, est-ce que le payement des charges de cette surélévation est une indemnité suffisante et capable de récompenser du dommage qu'il souffre de cette surélévation, lorsqu'elle a beaucoup avancé la ruine du mur mitoyen? Non, sans doute, il n'y a nulle proportion.]

587. Il n'est pas nécessaire, pour contraindre le voisin à la contribution de la démolition et reconstruction du mur mitoyen, qu'il soit pendant et corrompu tout ensemble : car il suffit qu'il soit pendant, c'est-à-dire penchant en surplomb considérablement d'un côté ou de l'autre, pour qu'il soit condamné à être démoli et refait, sans qu'il soit corrompu ; comme aussi il peut être corrompu et mauvais sans être penchant, et néanmoins il serait condamnable.

pesée par les experts pour l'établissement du compte respectif des réparations entre les voisins.

(1) V. la note précédente.

Un mur mitoyen qui porte des édifices de part et d'autre est condamnable à être démoli et refait, lorsqu'il penche d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur.

588. [Les experts ne suivent point exactement cette maxime de M. Desgodets ; la règle la plus usitée parmi eux est que, lorsqu'un mur mitoyen est déversé d'un côté ou d'autre de plus de la moitié de son épaisseur, il est condamnable : ainsi, si un mur mitoyen avait dix-huit pouces d'épaisseur et dix toises de hauteur, et qu'il déversât de trois quarts de pouce par chaque toise, ce mur serait condamnable, suivant M. Desgodets, et il ne le serait pas par les experts, parce que ce mur ne déverserait que de sept pouces et demi, qui n'est pas la moitié de son épaisseur; mais si ce mur n'avait que douze pouces d'épaisseur, il serait condamné par les experts, parce que ce déversement de sept pouces et demi excéderait la moitié de l'épaisseur du mur (1).]

589. Néanmoins, si un mur mitoyen ne penchait ou n'était corrompu que dans la partie du bas, depuis le rez-de-chaussée jusqu'à une portion de sa hauteur, et qu'il fût d'une bonne construction droite et à plomb par le haut; si, en reconstruisant la partie du bas à plomb, l'on pouvait recueillir la partie du haut, en sorte que le parement de l'ancienne portion du haut n'excédât pas plus de deux pouces en porte à faux sur le parement de la nouvelle portion du bas, en un mur qui n'aurait pas moins de quinze pouces d'épaisseur; il n'y aurait que la portion du bas du mur mitoyen qui se devrait démolir, et la portion du haut ne serait pas condamnable et pourrait subsister.

590. Il faut distinguer l'usage et la situation du mur mitoyen qui surplombe, pour connaître s'il doit être démoli pour le reconstruire à plomb, ou si on le doit tolérer tant qu'il pourra subsister: par exemple, si un mur de clôture qui ne porte point d'édifice, et que l'on ne veut point exhausser ni bâtir dessus, est d'une construction à se pouvoir soutenir et subsister en l'état qu'il est; quand il surplomberait du tiers de son épaisseur sur sa hauteur, il n'est pas condamnable.

591. [Dans les murs de clôture, on n'a point d'égard à la règle ci-dessus : quelques déversements qu'ait un mur de clôture, pourvu qu'il ne menace point d'une ruine prochaine, on le laisse subsister; mais si celui à qui on aurait demandé la reconstruction de ce mur l'avait refusée, s'il venait à tomber, il serait tenu du dommage que sa chûte aurait causé, comme arbre, treillage, et autres choses, qu'il aurait écrasés en tombant.]

(1) Nous avons rapporté plus haut (note sous le n° 443) l'opinion de l'architecte Toussaint sur les vices qui rendent un mur condamnable.

592. De même, si un mur élevé par l'un des voisins seul sur un mur mitoyen, au-dessus de l'héberge commune, ne servait de rien à l'autre voisin, quoiqu'il penchât et fût en surplomb, s'il pouvait subsister sans péril, il ne serait pas condamnable; mais s'il était en danger de tomber sur l'édifice ou sur l'héritage du voisin, il serait condamnable, et l'on pourrait contraindre celui à qui il appartiendrait à le faire démolir et le reconstruire à plomb, s'il était nécessaire; ou bien si l'autre voisin voulait y adosser un édifice ou tuyaux de cheminée contre, et qu'il fût penchant d'un côté ou de l'autre plus de trois quarts de pouce par chaque toise, sur sa hauteur, il serait condamnable pour la portion seulement que le voisin voudrait occuper pour son édifice ou ses tuyaux de cheminée, et il serait refait en cette partie à frais communs entre les deux voisins auxquels le mur deviendrait commun et mitoyen. (V. n. 588.)

593. Si un mur était mitoyen entre deux maisons, et que l'un des voisins fît abattre sa maison pour la reconstruire, et que ce mur mitoyen penchât du côté de la maison démolie, si le surplomb avait moins de trois quarts de pouce par chaque toise sur sa hauteur, et que le mur fût d'une bonne construction et non corrompu, et que la totalité du surplomb par le haut n'excédât pas le tiers de l'épaisseur du mur, il ne serait pas condamnable; mais celui qui ferait rebâtir sa maison serait en droit de faire faire des tranchées dans le mur pour y loger les solives de ses planchers à l'aplomb du pied, et de faire porter ses poutres, solives d'enchevêtrure, et autres pièces de bois, qui doivent avoir leurs portées dans le mur, jusqu'à l'aplomb du milieu de son épaisseur au rez-de-chaussée, afin que si par la suite on était obligé de rebâtir ce mur à plomb, les poutres, solives et autres pièces de bois fussent assez longues; mais au cas que le voisin qui aurait fait démolir sa maison ne la fît pas rétablir, quand le mur mitoyen pencherait plus de la moitié de son épaisseur par le haut, sur la place de la maison démolie, pourvu qu'il pût subsister sans péril, on ne pourrait pas contraindre celui à qui il resterait à le faire démolir. (V. n. 588.)

594. Lorsque l'on reconstruit un mur mitoyen qui sert à porter un édifice du côté d'un des voisins, et ne sert que de clôture à l'autre voisin, celui à qui il ne sert que de clôture doit contribuer à la moitié de la fondation, jusqu'à la profondeur où se trouve le premier fond suffisamment solide pour porter un mur de clôture (1).

(1) On peut dire en général, dit Lepage, que quand on exige du voisin sa contribution à la clôture, non-seulement le mur doit avoir la hauteur prescrite, mais encore une épaisseur et une profondeur proportionnées. P. 100.

595. Lorsqu'un voisin a droit de passage à lui en particulier, jusqu'à une certaine hauteur, sur l'héritage de son voisin, lequel voisin a une maison ou autre édifice au-dessus dudit passage, s'il convient de reconstruire le mur mitoyen à côté du passage, lequel soutient l'édifice au-dessus, les deux ne doivent ensemble passer que pour un, par rapport au voisin de l'autre côté du mur, auquel il est aussi commun et mitoyen; et les deux premiers ensemble ne doivent contribuer que pour la moitié à la réfection du mur, et l'autre voisin pour l'autre moitié, à proportion de leur héberge; et à l'égard de celui qui a le passage à lui seul en particulier, il ne doit contribuer que pour la moitié de la moitié, c'est-à-dire pour un quart au total dans la hauteur de son passage, et dans la fondation, jusqu'à la profondeur où le terrain se trouve suffisamment solide; et celui qui a l'édifice au-dessus, doit contribuer pour l'autre quart dans la hauteur dudit passage et de sa fondation, et pour la moitié dans la hauteur au-dessus du passage et de la plus basse fondation, si elle lui est nécessaire, et payer ensuite les charges à celui à qui est le passage, à proportion du quart qu'il aura contribué; et outre ce, si celui à qui est l'édifice au-dessus du passage est plus élevé que l'héberge du voisin, de l'autre côté du mur, il lui doit aussi payer les charges à l'ordinaire. (V. n° 87.)

596. S'il y a une jambe boutisse ou étrière de pierre de taille à la tête du mur dudit passage sur la rue, celui à qui appartient le passage et celui à qui est l'édifice au-dessus, doivent ensemble payer la moitié de ladite jambe, et l'autre voisin l'autre moitié à l'ordinaire; et dans la part et portion que doivent payer en commun celui qui a le passage et l'autre qui a l'édifice au-dessus, celui à qui est l'édifice au-dessus du passage en doit payer pour sa part la moitié comme d'une jambe boutisse; et celui à qui est le passage doit payer le surplus avec la plus-valeur de la taille des feuillures, tableaux et embrasements, et payer seul le seuil; et celui à qui est l'édifice au-dessus doit payer seul le cintre ou plate-bande, ou le poitrail et linteau de la fermeture du haut de la porte dudit passage; la même chose doit être observée à l'égard des jambes boutisses du mur de face de derrière, au cas qu'elles servent de piédroit, avec tableau et feuillure, à celui à qui est le passage; mais s'il ne s'en sert pas, il y doit contribuer seulement comme au restant des simples murs, et c'est à celui à qui est l'édifice au-dessus à payer seul la plus-valeur de la pierre de taille; et s'il y a des jambes sous poutre audit mur mitoyen dans la longueur dudit passage, c'est à celui à qui est l'édifice au-dessus à en payer

seul la plus-valeur; s'il était nécessaire de mettre des bornes tant à l'entrée dudit passage sur la rue qu'au long du mur du passage et à la jambe boutisse du derrière, ce serait à celui à qui appartient le passage à les payer seul, aussi bien que le pavé dudit passage, et celui qui a l'édifice au-dessus doit payer seul le plancher au-dessus du passage (V. nos 87 et suiv.).

597. Dans les deux derniers cas précédents, si le passage était commun entre celui qui a l'édifice au-dessus et celui à qui appartient l'héritage au derrière, celui qui aurait l'héritage au derrière ne payerait que la huitième partie de la valeur du mur mitoyen dans la hauteur dudit passage, et de sa fondation, le quart de la jambe boutisse et étrière, à la tête, sur la rue, la moitié du seuil, des bornes et du pavé; et l'autre, à qui est l'édifice au-dessus du passage, payerait le surplus; et outre ce, les charges à l'autre, à proportion de la huitième partie, pour laquelle il aurait contribué au mur mitoyen. Si le passage était commun à plusieurs, ils ne payeraient tous ensemble que comme s'il n'y en avait qu'un, chacun d'eux pour sa quote-part.

598. Lorsque celui qui a le dessus et le dessous du passage, y fait faire des caves, c'est à lui à payer seul la plus basse fondation pour les enfoncements de ses caves, le contre-mur, la voûte et les reins de cette cave, et à l'entretenir à ses dépens solidement, en sorte que les voitures puissent passer par-dessus, si le passage est à porte cochère; et celui à qui est le passage en doit payer et entretenir le pavé, en sorte que l'eau ne puisse pénétrer, et qu'elle n'endommage pas la voûte de la cave; et au contraire, si le fonds appartient à celui à qui est le passage, c'est à lui à payer la plus basse fondation, les contre-murs et la voûte, s'il y fait des caves (1).

599. S'il y avait trois sortes de propriétaires sur un même

(1) Dans l'affaire Saint-Albin contre Jeanson, la Cour de Rouen a décidé en audience solennelle, après renvoi de la Cour de cassation, que le propriétaire qui avait cédé sous sa maison un passage d'une certaine hauteur pour le service d'une maison située derrière sa cour, et s'était réservé le droit de bâtir sur ce passage à cette même hauteur, avait conservé la propriété du terrain servant de passage, et cédé une simple servitude; qu'ainsi la faculté de bâtir résultait de la propriété même, avait été seulement modifiée par la concession du passage, et n'avait pu, en tant que faculté, être prescrite par trente années de non-exercice (Arrêt du 14 juin 1843). Cette espèce a donné lieu à une interprétation, selon nous, très-exacte des droits de chacun : servitude au profit de celui qui exerce le droit de passage, propriété au profit de celui qui le fournit. Les questions de réparation et reconstruction devront être résolues le plus souvent d'après cette distinction.

fonds, savoir, un qui aurait seul le droit de passage, un autre le dessous dudit passage, et le troisième, un édifice au-dessus du passage, celui qui aurait l'édifice payerait le quart de la valeur du mur mitoyen, dans la hauteur du passage et de la fondation, jusqu'à la profondeur du premier terrain solide; le propriétaire du passage, l'autre quart dans la hauteur du passage, et la huitième partie de la fondation jusqu'au premier terrain solide, et le propriétaire de dessous, la huitième partie de la fondation jusqu'au premier terrain solide; et le restant de la plus basse fondation en entier, comme aussi les contremurs et voûtes; et le surplus chacun, comme il a été dit ci-dessus : et à l'égard des charges, celui qui aurait le passage en recevrait sa part et portion suivant ce qu'il aurait contribué au mur mitoyen, dans la hauteur du passage et de la fondation; et celui à qui seraient les caves, à proportion de ce qu'il aurait contribué à la fondation dudit mur, depuis le premier terrain solide jusqu'au rez-de-chaussée.

600. Suivant ce qui est dit ci-dessus, si plusieurs avaient différents droits de communauté au passage, savoir, l'un dans une partie de longueur, un autre dans une plus longue étendue, et un autre jusqu'au bout, les trois contribueront chacun également pour un tiers dans l'étendue commune avec le premier, et à la porte de la rue; les deux autres chacun pour moitié dans le restant de l'étendue du second, et le dernier pour le tout dans le reste de la longueur du passage qui lui serait particulier; le tout par une proportion avec le propriétaire de l'édifice au-dessus dudit passage, et les voisins des côtés, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus (V. n° 87 et suiv.).

601. Cet article 205 de la coutume entend par les termes de mur et édifice commun, non-seulement les murs mitoyens et les édifices, mais aussi les cloisons, le pavé du passage et des cours, les puits, les couvertures et combles, les privés et fosses d'aisances, les escaliers, fossés, et généralement toutes choses communes entre voisins; lesquelles choses venant à se dégrader ou corrompre, et être en danger de ruine, l'un des voisins qui y a intérêt peut contraindre par justice les autres voisins qui y ont droit à contribuer pour la part et portion dont ils seront tenus à la réfection, réparation et entretien desdites choses communes. Celui qui n'est propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée ne doit point contribuer au plancher au-dessus de cet étage; de même celui qui ne serait propriétaire que du premier étage contribuerait pour le tout au plancher sur lequel il marche au-dessus du rez-de-chaussée, et il ne contribuerait point au plancher qui est au-dessus de lui; celui qui serait

propriétaire du second étage le devrait payer seul, ainsi des autres.

602. [Dans cet article, M. Desgodets dit que celui qui ne serait propriétaire que de l'étage du rez-de-chaussée, ne doit point contribuer au plancher au-dessus, si le premier étage appartient à un autre propriétaire; et que le propriétaire du premier étage contribuerait pour le tout au plancher sur lequel il marche, et non au plancher au-dessus, si le second étage appartenait encore à un autre. Dans les notes (n. 87) du commentaire sur l'article 187 de la coutume de Paris, on a fait voir le contraire de ce que dit M. Desgodets au sujet de ces planchers; et en effet, je suppose qu'une maison consistât en l'étage seulement du rez-de-chaussée et un premier, avec comble au-dessus, et que le rez-de-chaussée appartînt à un propriétaire et le premier étage à un autre: suivant M. Desgodets, le propriétaire du premier étage serait chargé de l'entretien des deux planchers de son étage, de l'inférieur et du supérieur, et du comble; et le propriétaire de l'étage du rez-de-chaussée n'aurait aucun plancher à entretenir ni à se couvrir; ce qui serait très-injuste. Les coutumes qui ont disposé de ces maisons, dans l'exemple proposé, chargent les propriétaires de l'étage du rez-de-chaussée, de l'entretien et fourniture du plancher supérieur en poutres, solives et aires, le propriétaire du premier étage étant tenu seulement du carreau ou parquet de ce plancher; et s'il n'y avait sur ce plancher ni carreau, ni planches, ni parquet, le propriétaire du premier serait tenu de l'entretien de l'aire, lui tenant lieu dans ce cas de carreau: suivant ces mêmes coutumes, le propriétaire du premier étage est tenu du plancher supérieur de son étage et du comble au-dessus; ce qui est bien plus juste. Voyez ce qui a été dit dans les notes de l'article 22, sur l'article 187 de la coutume de Paris.

603. Il faut cependant observer que si le rez-de-chaussée d'une maison ne consistait qu'en un passage de porte cochère, et que le dessus appartînt à un autre propriétaire, il paraîtrait que le possesseur du rez-de-chaussée ne devrait point être tenu du plancher supérieur, un passage n'ayant pas besoin d'être couvert; mais s'il y avait nécessité qu'il fût couvert, ou que cet étage du rez-de-chaussée fût occupé par des boutiques, salles et autres pièces de cette nature, dans tous ces cas le propriétaire du rez-de-chaussée serait tenu du plancher supérieur de son étage, comme il a été expliqué ci-devant (1).]

(1) On a rapporté sous le n° 87 les dispositions de l'art. 664 C. civ., qui statuent sur les obligations respectives des propriétaires de différents étages d'une maison.

604. Lorsque l'on refait des planchers dont l'étage du dessus appartient à d'autres personnes qu'à celui qui a le dessous, on doit les remettre de niveau d'après leur plus grande hauteur. Ainsi jugé par arrêt de la chambre de l'édit, le 18 août 1650. Autant peut-on dire des poutres, poitreaux, sablières, et tout ce qui peut avoir été haussé ou baissé.

605. [La raison pour laquelle on doit se régler sur la partie la plus haute de ce plancher pour le remettre de niveau, est bien sensible : ce plancher ne se trouve hors de niveau que par le tassement d'un des murs qui le supportent ; ces murs ne peuvent remonter : par conséquent, il est certain que c'est sur la plus grande hauteur qu'on doit se juger pour remettre ce plancher de niveau ; et il pourrait même arriver que le propriétaire de l'étage du rez-de-chaussée fût encore lésé, parce qu'il aurait pu arriver que ce mur, quoique le plus haut, eût aussi tassé, ce qui diminuerait cette hauteur d'étage : et après plusieurs reconstructions, il pourrait arriver que cette hauteur d'étage diminuât considérablement; c'est ce qui prouve la nécessité qu'il y a de constater par écrit ces hauteurs de planchers, le jugement cité par M. Desgodets n'ayant été rendu qu'à défaut de titres où la hauteur de ces planchers fût fixée.]

606. Néanmoins, tant que les choses penchantes peuvent subsister sans péril, celui à qui appartient le dessous ne peut pas contraindre le propriétaire du dessus à les faire démolir pour les remettre de niveau ; mais si celui à qui est le dessus s'en trouve incommodé, il peut être reçu de demander à les remettre de niveau, à leur plus grande hauteur, à ses dépens, en refaisant l'aire de dessus, soit de plâtre, de carreau, ou autre chose de pareille qualité et façon. Il est ainsi jugé par sentence du Châtelet du 2 août 1664, entre les sieurs Gratuaux, qui étaient propriétaires du dessous, et le propriétaire du dessus, en leur maison sise rue St-Martin, devant la rue de Montmorency, au sujet d'une grande partie de plancher qui avait été reconstruite plus basse en son étendue que le restant dudit plancher. La sentence ordonne qu'il sera loisible au sieur Gratuaux, à qui il nuit, de le relever, si bon lui semble, quoiqu'il n'y ait rien, mais à cause que ses devanciers l'ont laissé faire.

607. Lorsqu'en une maison ou autre édifice, l'étage du rez-de-chaussée auquel il y a des logements appartient à une personne et le dessus à une autre, ils doivent contribuer également pour moitié à la couverture de l'édifice, chacun dans la longueur et largeur au-dessus de l'espace des logements qui leur appartiennent ; et s'il y avait différents propriétaires, que l'un eût le rez-de-chaussée, un autre le premier ou autre étage,

et un autre les autres étages restants, ils doivent de même contribuer par portion égale à la couverture, et celui à qui le grenier appartient doit payer seul la charpente du comble; mais celui qui n'a que le droit du passage, quand même ce passage serait à lui seul, ne doit rien contribuer à la couverture de l'édifice qui est au-dessus, parce que le passage lui servirait également découvert, comme étant couvert (1).

608. [Il a été dit dans les notes du commentaire sur l'article 187 de la coutume tout ce qu'il convient au sujet des obligations d'un particulier qui serait propriétaire seulement d'un passage dans un édifice, et dont tout le dessus appartiendrait à un autre. A l'égard de ce que dit M. Desgodets, que la couverture d'un édifice commun doit être refaite et entretenue aux dépens de tous les propriétaires, chacun pour la part qu'ils peuvent y avoir, dans la proportion de leurs possessions, toutes les coutumes qui ont prononcé sur ces édifices, en ont décidé autrement, comme il a été dit sur l'art. 187 de la coutume; elles mettent la couverture à la charge du propriétaire du haut de cet édifice. On a donné dans les notes sur l'article 187 les raisons qui ont engagé ces coutumes à décider ainsi. (V. n. 87 et suiv.).

609. Un escalier commun entre différents propriétaires doit être entretenu à frais communs entre eux, à proportion du droit qu'ils y ont. Par exemple, si un n'était propriétaire que de l'étage du sol ou rez-de-chaussée, et qu'un autre fût propriétaire du premier étage, et un autre propriétaire du restant de la hauteur de l'édifice, celui qui aurait l'étage du rez-de-chaussée ne contribuerait en rien pour l'escalier, parce qu'il ne s'en servirait pas. Celui à qui appartiendrait le premier étage contribuerait pour la moitié jusqu'à son étage; et celui qui serait propriétaire du haut contribuerait pour l'autre moitié jusqu'au premier étage, et pour le tout dans le restant de la hauteur, et il payerait les charges à l'autre à proportion de sa construction.

610. [Il ne serait pas juste qu'un particulier qui ne serait propriétaire que du rez-de-chaussée seulement d'une maison fût obligé de contribuer à l'escalier de cette maison, ne s'en servant pas; cela paraît cependant contraire à la disposition des coutumes qui ont parlé de ces édifices communs, vu qu'elles ont décidé que chacun des propriétaires entretiendrait l'escalier dans les étages à eux appartenants: ainsi, suivant leur disposition, le propriétaire du rez-de-chaussée devrait être chargé

(1) L'art. 664 C. civ. met les réparations des gros murs et du toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

de l'étage d'escalier jusqu'au premier étage, ce qui serait contre l'équité, ce propriétaire du rez-de-chaussée ne se servant en aucune manière de cet escalier : c'est pourquoi je pense que quand ces coutumes disent dans les étages à eux appartenants, elles ont entendu dire dans les étages à eux appartenants de cet escalier, et non de la maison : ainsi l'étage d'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage appartient au propriétaire du premier étage ; l'étage d'escalier depuis le premier étage jusqu'au second appartient au propriétaire du second étage, et ainsi du reste (1).

611. M. Desgodets ajoute que le propriétaire du premier étage doit contribuer seulement à la moitié de l'étage du rez-de-chaussée dudit escalier, et que l'autre moitié sera payée par le propriétaire de la partie supérieure de l'édifice commun, lequel, outre cela, entretiendra seul le surplus dudit escalier. Il paraîtrait une espèce de justice dans cette contribution, cet étage de rez-de-chaussée d'escalier servant également au propriétaire du premier étage et au propriétaire de la partie supérieure, et les autres étages ne servant qu'au possesseur du haut dudit édifice ; cependant le propriétaire du haut serait trop chargé, il entretiendrait presque tout l'escalier et la couverture d'icelui : c'est pourquoi il est plus juste de s'en tenir à la disposition des susdites coutumes, et que le propriétaire du premier étage entretienne l'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage, et le surplus à la charge du propriétaire de la partie supérieure de ladite maison, et ainsi des autres cas.

612. Dans le cas précédent, si le premier étage appartenait à un particulier, le deuxième à un autre, et le troisième à un troisième propriétaire, le propriétaire du premier étage serait tenu de l'étage de l'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au premier étage ; le propriétaire du deuxième étage serait obligé à l'entretien de l'étage d'escalier depuis le premier jusqu'au deuxième étage ; et le propriétaire du troisième, du surplus dudit escalier, en lui supposant la propriété du reste de l'édifice.

613. Car si, par exemple, il n'y avait point de grenier, et qu'il y eût un cabinet d'aisances commun plus haut que ledit troisième étage, et qu'il fût besoin d'un étage d'escalier pour monter à ce cabinet d'aisances, il me paraîtrait juste que cet

(1) « Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait à partir du premier l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite. » C. civ., 664.

étage d'escalier et la couverture d'icelui fussent à l'entretien commun de tous les propriétaires qui auraient l'usage de ce cabinet d'aisances; mais s'il y avait des greniers, le propriétaire des greniers serait tenu de cet étage d'escalier.]

614. La même proportion de contribution se doit observer aux chausses d'aisances et tuyaux communs à plusieurs, dans une partie de leur hauteur.

615. [Les chausses d'aisances se doivent refaire entièrement, ou en partie, aux frais communs et par égales portions entre tous les propriétaires qui ont la jouissance de la dite chausse d'aisances, si le cabinet d'aisances est commun au haut dudit tuyau d'aisances : il en est de même du tuyau de ventouse, du siège du cabinet d'aisances et de sa couverture; il en est encore de même de la reconstruction totale ou du rétablissement de la fosse d'aisances commune, et de sa vidange.

616. Mais s'il y avait des cabinets d'aisances à tous les étages, et que ces différents étages appartinssent à différents propriétaires, il faudrait en revenir à la disposition des coutumes citées ci-devant, que chacun desdits propriétaires entretînt son siège et la chausse en la hauteur de son étage, c'est-à dire, depuis son siège jusqu'au siège de l'étage au-dessous, et le tuyau de ventouse aux dépens du propriétaire du dernier étage, étant pour ainsi dire pour sa seule commodité ; et le propriétaire du rez-de-chaussée entretiendrait la chausse jusque dans la fosse. A l'égard de la fosse d'aisances, sa reconstruction se ferait toujours aux dépens communs de tous les propriétaires qui en auraient la jouissance, ainsi que la vidange.]

617. Lorsque celui à qui appartient le haut de l'édifice a un tuyau ou chausse d'aisances qui passe dans les étages au-dessous qui appartiennent à un autre, il ne les peut pas changer de place, et il le doit faire construire et entretenir à ses dépens seul, en sorte que les logements de l'autre n'en soient pas incommodés; et il doit contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel le tuyau est adossé, dans la largeur dudit tuyau, et y observer les contre-murs et isolements, suivant la coutume, à ses dépens seuls.

618. [Le propriétaire de l'héritage du haut d'un édifice, qui a une chausse d'aisances qui passe dans des étages inférieurs qui ne lui appartiennent point, ne doit point contribuer au mur mitoyen en la partie contre laquelle cette chausse d'aisances est adossée, en observant un isolement. Cette chausse ne fait aucun tort au mur mitoyen; c'est une charge ou servitude que les propriétaires des étages inférieurs doivent supporter, à laquelle ils sont asservis par leur partage : c'est à cette condition qu'elle

leur a été donnée. Il n'en serait pas de même si le propriétaire de la chausse n'avait point observé d'isolement, et que cette chausse eût endommagé le mur mitoyen, ou que malgré l'isolement il eût négligé d'entretenir sa chausse, de manière qu'elle eût détérioré le mur mitoyen : dans ce cas, le propriétaire de la chausse serait tenu du dommage.]

619. De même, si celui à qui appartient l'étage du rez-de-chaussée, ou quelque autre étage, a des tuyaux de cheminée qui passent au travers du restant de la hauteur de l'édifice qui appartient à un autre, il ne les peut pas changer de situation, à moins que l'autre n'y veuille consentir de bon gré; et il les doit construire et entretenir à ses dépens seul, et contribuer pour moitié au mur mitoyen, contre lequel ces tuyaux sont adossés, dans leur largeur seulement, non compris le pied d'aile au-delà, parce que celui à qui est le haut de l'édifice jouit et se sert de cette largeur de pied d'aile.

620. [Je ne pense point que le propriétaire d'un étage inférieur, dont les tuyaux de cheminées passent dans des étages supérieurs qui ne lui appartiennent point, soit tenu de contribuer au mur mitoyen contre lequel ces tuyaux de cheminées sont adossés : il en est, suivant moi, des tuyaux de cheminées comme des chausses d'aisances, en l'article précédent. Les propriétaires des étages supérieurs sont obligés d'accorder ce passage, y étant asservis par leur partage; le propriétaire des tuyaux de cheminées est seulement tenu de les entretenir en bon état, de manière qu'il n'y ait aucunes crevasses qui puissent faire craindre l'incendie ou qui donnent cours à la fumée : mais pour ce qui est des murs contre lesquels ces tuyaux sont appliqués, il faut s'en tenir à la disposition des coutumes citées ci-devant. Les propriétaires des étages entretiennent les murs des étages qui leur appartiennent; autrement, si le propriétaire d'un rez-de-chaussee avait trois ou quatre cheminées dans son étage, il se trouverait pour ainsi dire obligé d'entretenir lui seul ces murs contre lesquels les cheminées sont adossées; et les propriétaires des autres étages au-dessus n'auraient que peu desdits murs à entretenir, chacun dans leur étage, pendant que le propriétaire du bas contribuerait depuis le bas jusqu'en haut : ce qui serait injuste et très à charge à ce propriétaire du rez-de-chaussée.]

621. Ceux qui ont une maison sur une cour ou une place commune à plusieurs peuvent changer de situation leurs portes et fenêtres, et les augmenter ou diminuer de grandeur ou de nombre; mais ils n'y peuvent faire aucune avance de tuyaux, chausse d'aisances, cabinets saillants, ni autres choses semblables, qui soient en saillie sur cette place ou cour commune.

622. L'un de ceux qui ont droit en une cour ou place commune ne peut rien changer ni innover à cette cour ou place sans le consentement des autres propriétaires. Ainsi jugé par arrêt du grand-conseil du Roi, du 23 juillet 1643, rendu entre les sieurs Dautry et Bourgouin, au sujet des innovations faites par ledit sieur Dautry au pavé et cloaque de la cour commune. L'arrêt condamne le sieur Dautry à rétablir les innovations par lui faites au pavé et cloaque commun.

623. Il y a une grande différence entre la chose commune et la chose publique: car la commune a son nombre de propriétaires fixe, ce qui n'est pas à la chose publique (1).

ART. 206.

POUTRES ET SOLIVES ET SE METTENTPOINT DANS LE MUR NON MITOYEN.

N'est loisible à un voisin de mettre ou faire mettre les solives ou poutres de sa maison dans le mur d'entre lui et son voisin, si ledit mur n'est mitoyen.

624. Par cet article 206 de la coutume, il est défendu à un voisin de faire quoi que ce soit contre un mur qui ne lui est pas mitoyen; et il ne lui est pas permis d'y faire sceller aucun bois ou pattes, ni attacher treillages, palissades, ni autre chose que ce soit: et avant que de se pouvoir servir dudit mur, il faut qu'il se le rende mitoyen, aux conditions prescrites par l'article 194 de la coutume.

625. Il n'est pas permis à un voisin d'entasser ou accoter fer, pierres, fumier, ou autres choses semblables, contre le mur d'entre lui et son voisin, s'il n'est pas mitoyen, ni même contre les murs de clôture des cours, jardins, chantiers clos, et autres, quoique mitoyens, d'autant que cela endommage les murs; et le voisin en reçoit plusieurs incommodités, tant par la pourriture que par la poussée des choses mises contre le mur, et aussi par la vue que l'on pourrait avoir par-dessus le mur, et que ce qui

(1) Une chose est appelée commune ou indivise, lorsqu'elle appartient à plusieurs personnes à titre de propriété privée. Cette indivision ou communauté n'a aucun rapport avec la nature des choses qui appartiennent soit au domaine de l'Etat soit au domaine public, et qui sont ou ne sont pas susceptibles de propriété privée, selon leur usage et leur destination.

serait accoté ou entassé pourrait servir à monter sur le mur et passer chez le voisin.

626. [Il n'est pas permis d'adosser pierres, fumier, ou autres choses, contre ce mur de clôture des cours, jardins et chantiers, par les raisons qu'en a données M. Desgodets; mais cela est permis, en prenant les précautions nécessaires pour que ces adossements ne fassent aucun tort à ces murs de clôture : ainsi, on peut adosser du moellon et des pierres contre un mur de clôture mitoyen, pourvu que ce moellon ou ces pierres soient posés sur leurs lits, de manière qu'ils n'aient point de poussée, et qu'ils ne soient pas assez élevés pour qu'on puisse voir chez le voisin ou passer chez lui. On peut adosser du fumier contre un mur de clôture mitoyen, pourvu que l'on fasse faire un contre-mur à l'endroit contre lequel on veut adosser le fumier; bien entendu qu'on n'en mettra pas un tel monceau, qu'il soit assez élevé pour qu'on puisse passer facilement par-dessus ledit mur de clôture ou voir chez le voisin.

627. Les charpentiers peuvent adosser des bois courts contre les murs de clôture de leurs chantiers, quoiqu'ils soient mitoyens avec d'autres particuliers, en leur donnant peu de pied, parce que pour lors ces bois n'ont pas une poussée suffisante pour pouvoir endommager ces murs de clôture. Il n'en est pas de même des grands bois; ils ne peuvent les adosser contre les murs de clôture : lorsqu'ils veulent dresser des bois contre ces murs, il faut qu'ils fassent planter des poteaux de charpente en terre avec des traverses par le haut, en observant une distance entre ces châssis de charpente et les murs de clôture, et que ces châssis soient assez solides pour que la poussée des bois ne force point ce châssis de charpente de toucher contre lesdits murs de clôture.

627 *bis*. Un mur de clôture mitoyen n'est fait que pour séparer les héritages, et doit demeurer isolé : aucun des propriétaires ne peut le charger, sans être responsable du dommage qui y arriverait par la charge qu'il imposerait dessus : ainsi, si un des propriétaires mettait un petit édifice en appentis ou autrement, quoiqu'il n'excédât pas la hauteur de clôture, pour peu qu'il y eût quelque chose qui fût capable de pousser ou de faire boucler ce mur de clôture, le propriétaire de l'édifice serait tenu du dommage.]

628. Celui qui voudrait faire un édifice contre un mur non mitoyen, et qui, pour éviter de contribuer au mur, ou d'en faire le remboursement de la moitié de la valeur, ferait faire un pan de bois ou cloison de charpente, à quelque peu de distance du mur, comme de trois ou quatre pouces, il ne pourrait

mettre aucuns crampons, ni autre chose, pour retenir son édifice attaché au mur, ni même faire accoter aucune pièce de bois contre le mur ; en sorte qu'il serait obligé de tenir son édifice entièrement isolé du mur, et s'il couvrait son édifice en appentis contre le mur, ou à deux égouts aboutissant contre ce mur mitoyen, il n'en pourrait pas faire joindre le filet de plâtre par le haut, ni les solins de côté contre le mur non mitoyen, parce que s'il attachait le filet ou les solins contre ledit mur, il serait tenu d'en faire le remboursement de la moitié à son voisin, depuis le haut du filet ou des solins jusqu'en bas : et s'il couvrait son édifice en égout du côté du mur non mitoyen, il serait obligé d'y mettre une gouttière ou cheneau de largeur suffisante pour en soutenir la chute de l'eau, et empêcher qu'elle ne rejaillisse contre le mur : et s'il y faisait un égout de toit à l'ordinaire, il serait tenu de laisser une ruelle entre son édifice et le mur non mitoyen, aussi de largeur suffisante pour empêcher le rejaillissement de l'eau contre le mur, et outre ce, de paver cette ruelle pour donner de l'écoulement aux eaux qui tomberont entre l'édifice et le mur (1).

629. [Lorsqu'un voisin, pour éviter de payer un adossement contre un mur non mitoyen, a soin d'isoler son édifice dudit mur, je ne pense point qu'il ne lui soit point permis d'y joindre le filet de sa couverture, sans se le rendre mitoyen et commun auparavant : ce filet ne fait aucun tort à ce mur; au contraire, il lui est utile : il le met à couvert, et empêche que les eaux pluviales ne le pourrissent et ne l'endommagent. Tout ce qu'il est bon de faire en cette occasion, pour éviter les difficultés, c'est de prendre une reconnaissance de ce voisin, comme il convient que ce mur est toujours non mitoyen, quoique sa couverture soit jointe par un filet audit mur, et qu'on ne l'a souffert que par simple tolérance; et dans le cas où il n'y aurait point de reconnaissance, les experts voyant l'isolement du restant de l'édifice, ne pourraient s'empêcher de juger ce mur non mitoyen, vu que le propriétaire de l'édifice isolé n'aurait pas fait les frais de cet isolement sans y avoir été contraint par quelques motifs.]

630. Comme cet article 206 de la coutume parle des poutres et solives que l'un des voisins ne peut pas mettre dans le mur

(1) L'art. 681 C. civ. dit : « Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, et il ne peut les faire verser sur le *fonds* de son voisin. » Il est clair que ces derniers mots doivent s'entendre du *mur* aussi bien que du *terrain* de ce voisin.

d'entre lui et son voisin, si le mur n'est mitoyen, quelqu'un pourrait entendre qu'il serait permis de loger toutes les solives de sa maison dans un mur qui lui serait mitoyen : ce qui est contraire à la coutume et à l'usage, qui ne permet de faire porter dans les murs mitoyens que les poutres, les bouts de sablières, les pannes et les faîtages, les corbeaux et les solives d'enchevêtrure seulement, ce qui sera expliqué plus au long sur l'article 208 ci-après de la coutume.

ART. 207.

CONCERNANT CE QU'IL FAUT FAIRE POUR ASSEOIR POUTRES ET SOLIVES EN UN MUR MITOYEN.

Il n'est loisible à un voisin mettre ou faire mettre et asseoir poutres de sa maison dans le mur mitoyen d'entre lui et son voisin, sans y faire faire et mettre jambes parpaignes ou chaînes et corbeaux suffisants de pierre de taille pour porter lesdites poutres, en rétablissant ledit mur; toutefois, pour les murs des champs, il suffit y mettre matière suffisante (1)

651. Cet article 207 de la coutume prévoit avec justice, par sa décision, à ce que l'un des voisins ne cause point de préjudice à l'autre dans le mur qui leur est commun en propriété, en surchargeant un endroit plus que l'autre, sans rendre cet endroit suffisamment solide pour en soutenir le fardeau : ainsi obligeant celui qui veut loger et asseoir une poutre dans le mur mitoyen, d'y mettre une jambe de pierre de taille de toute l'épaisseur du mur pour porter la poutre, le mur en est plutôt fortifié qu'affaibli, et le voisin n'en souffre point de dommage.

652. [Cet article de la coutume n'ordonne de mettre des

(1) Lepage fait remarquer, au sujet de cet article, que la loi nouvelle est plus parfaite, en exigeant seulement et en termes généraux le consentement des deux voisins ou l'autorisation de justice, lorsqu'il s'agit de construire sur un mur mitoyen. On n'a pu prévoir, en effet, toutes les circonstances qui peuvent se rencontrer ; et telle précaution nécessaire dans un cas est excessive dans un autre. C'est donc ici l'affaire des experts, qui doivent déterminer la solidité des travaux selon les pays, en raison de la différence des matériaux et de la nature des bâtiments. P. 64.

jambes sous poutres que dans les murs mitoyens; cependant, dans la construction des bâtiments, la police des bâtiments oblige tous les propriétaires, lorsqu'ils veulent asseoir des poutres dans un mur, de faire mettre au-dessous des jambes de pierre : et un maçon qui ferait sceller et poser une poutre dans un mur sans y mettre des jambes de pierre au-dessous serait condamné en l'amende, et le propriétaire serait obligé d'en faire mettre une après coup. Ce règlement a force de loi, quoique la coutume, n'ait prononcé que sur les murs mitoyens.]

653. *Les jambes et chaînes de pierre de taille* en un mur sont la même chose. On nomme ordinairement *jambes* celles qui servent à porter les poutres, poitraux, et autres choses semblables; et *chaînes*, lorsqu'elles ne servent qu'à fortifier la construction du mur : on en met quelquefois aux murs de clôture, pour les rendre plus solides.

654. [Les jambes et chaînes de pierre dans un mur ne sont pas la même chose: l'une sert à porter, et l'autre à lier; et je pense que la coutume, en disant jambes parpaignes ou chaîne, n'a pas voulu dire la même chose: une jambe parpaigne est une jambe de pierres dont toutes les assises font le parpaing du mur, c'est-à-dire toute l'épaisseur du mur; ce que l'on ne peut faire autrement, sans contrevenir aux règlements de la maçonnerie, lorsque le mur a peu d'épaisseur : et par chaînes, la coutume a entendu que lorsqu'un mur a beaucoup d'épaisseur, il n'est pas nécessaire de mettre sous une poutre une jambe parpaigne, c'est-à-dire qui fasse toute l'épaisseur du mur, mais seulement une chaîne d'épaisseur suffisante pour porter la poutre, sans être obligé de faire cette chaîne de toute l'épaisseur du mur sur lequel la poutre est assise et posée. Lorsque les murs mitoyens sont faibles et ont peu d'épaisseur, et qu'il y a des poutres de grande longueur à poser sur les jambes sous poutre, ce qui arrive ordinairement dans les rez-de-chaussée où l'on veut pratiquer de grandes boutiques et de grands magasins, on fortifie ces jambes sous poutres par des dosserets de deux ou trois pouces de saillie au-delà de l'épaisseur du mur mitoyen; et cette saillie se prend du côté de celui à qui ces jambes sous poutres appartiennent : ou si elles appartiennent aux deux voisins ayant chacun des poutres dessus, cette saillie se prend sur le terrain de celui qui a besoin de cette plus forte épaisseur; et ce dosseret se fait à ses dépens, ou l'on en observe de chaque côté]

6 5. Les jambes et chaînes de pierre de taille se posent ordina rement sur la fondation du rez-de-chaussée, et ne descendent pas plus bas, sur ce que l'on suppose que les empatements

de la fondation rendent le mur plus épais et lui donnent suffisamment de solidité pour suppléer à la pierre de taille; mais il faut avoir la précaution de garnir de libages ou du moins de bons moellons les endroits de la fondation qui doivent porter les jambes de pierres de taille.

656. [Il n'est point d'usage de garnir de libages les murs en fondation au-dessous des jambes sous poutres; l'on se contente d'y mettre de bons moellons. Il arrive quelquefois que les jambes sous poutres sont si près les unes des autres, que tout le mur en fondation au-dessous serait en libages; il n'en serait que meilleur, à la vérité, mais cela coûterait beaucoup : c'est pourquoi l'on ne met de libages que sous les jambes étrières, les jambes d'encoignure, et autres jambes qui portent des fardeaux considérables.]

657. Si les poutres servent à des celliers, leurs jambes de pierres de taille se doivent poser dès le bas de l'aire des celliers et de toute l'épaisseur du mur, quoiqu'il y eût des empatements au droit du cellier, et que le mur en fondation, au-dessous de la première assise, ne fût pas plus épais.

658. [Les jambes sous les poutres des celliers doivent avoir toute l'épaisseur des murs, si ces murs ont peu d'épaisseur, comme il a été dit ci-devant. Les celliers ne sont presque point d'usage dans les villes; ils ne se pratiquent qu'aux champs et aux bâtiments des champs: il suffit de mettre sous les poutres des matières suffisantes pour les porter. On n'est point assujetti à mettre des jambes de pierre sous ces poutres; l'usage est d'y mettre des corbeaux de pierre portant sept à huit pouces de saillie, et dont la queue fait toute l'épaisseur des murs.]

659. Lorsqu'à un édifice il y a plusieurs étages de planchers, dont les poutres sont posées dans le mur mitoyen, si les poutres des différents planchers sont à plomb l'une sur l'autre, il ne faut qu'une jambe de pierres de taille de fond; mais si les poutres sont dévoyées, et que celles du haut ne soient pas à plomb de celles du bas, il faut au droit de chaque poutre une jambe de pierres de taille qui commence dès le dessus de l'empatement de la fondation.

660. [Dans la construction des bâtiments, on évite de mettre les poutres des étages supérieurs hors de l'aplomb de celles des étages inférieurs; mais il pourrait arriver qu'on ne mît point de poutres dans les étages inférieurs, et que pour remployer des bois courts qui proviendraient de la démolition de l'ancienne maison, on fût contraint de mettre des poutres dans les étages supérieurs : dans ces cas, il faudrait que les jambes

sous poutres fussent érigées dès le bas de l'édifice, à commencer du dessus de l'empatement de la fondation.

641. Si cette dépense excédait la valeur des bois neufs au-dessus de celle des vieux à employer, il vaudrait beaucoup mieux vendre les vieux bois et n'en remployer que des neufs, vu que les étages supérieurs en seraient beaucoup plus propres et plus habitables.]

642. Aux pannes des combles qui portent les solives des planchers des greniers ou des chambres en galetas, il n'y est pas requis de jambes de pierres de taille, parce qu'ordinairement elles ne portent les solives que par un de leurs bouts, comme une sablière; mais si une pièce de bois portait les bouts de deux travées de solives, alors telle pièce de bois se nommerait *poutre* ou *poutrelle*, sous laquelle il faudrait mettre une jambe de pierre de taille dans le mur mitoyen. On doit aussi mettre une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen, sous la portée des liernes, dans lesquelles deux travées de solives sont assemblées à tenons et mortaises, d'autant qu'elles doivent être regardées comme des poutres, puisqu'elles servent au même usage.

643. On doit mettre aussi des jambes de pierres de taille sous les poitreaux qui portent dans les murs mitoyens, lorsqu'il y a un vide sous les poitraux contre lesdits murs ; mais s'il y avait un mur ou une cloison de charpente sous le poitrail joignant le mur mitoyen, on ne serait point obligé de mettre de jambes de pierres de taille. Il en est de même des poutres qui porteraient sur des cloisons de charpente, parce qu'elles seraient considérées comme des sablières, supposé que les cloisons portassent de fond sur des murs en fondation, et fussent continuées jusque contre le mur mitoyen; car s'il y avait un espace vide au droit du mur, il faudrait une jambe de pierres de taille dans le mur mitoyen sous la portée de la poutre.

644. [Il faudrait mettre des jambes de pierres sous la portée des poitraux, s'il y avait un vide considérable entre les murs où ils porteraient et le mur qui serait sous le poitrail. Car si, par exemple, un poitrail avait quinze pieds de longueur, et qu'il fût porté par un mur de face en la longueur de douze pieds, et qu'il restât trois pieds de vide entre la portée de ce poitrail et ledit mur de face, on ne serait point obligé de mettre des jambes de pierres sous la portée de ce poitrail, à moins qu'il n'y eût une charge considérable au-dessus du bout de ce poitrail, comme s'il y avait un trumeau de pierres ; mais s'il n'y avait, par exemple, qu'un pan de bois au-dessus, il ne serait

point nécessaire de jambes de pierres sous ce poitrail, la bascule serait suffisamment retenue.]

645. A l'égard des poutres sous lesquelles il y a une cloison de fond, quand bien même il y aurait un vide de trois ou quatre pieds entre cette cloison et le mur sur lequel porterait la poutre, il ne serait pas nécessaire de mettre des jambes de pierres sous ladite poutre, ne portant que le plancher au-dessus.

646. Lorsque les poutres qui portent des planchers, et les poutreaux ou linteaux des grands passages de porte cochère qui soutiennent des murs ou des cloisons en pan de bois de charpente par-dessus, ont leurs portées dans le mur mitoyen, il faut absolument mettre des jambes faites par assises de pierres de taille: car on ne serait pas reçu à y mettre des poteaux de bois ou de pierres debout, placées dans l'épaisseur du mur mitoyen, parce qu'ils le couperaient ; et celui qui se voudrait servir de tels poteaux ou pierres debout ne les doit en aucune façon faire entrer dans le mur, et ne doit point aussi placer les poutres, poitraux, et autres pièces semblables, dans le mur mitoyen.

647. Toutes les pierres des assises des jambes que l'on met dans les murs mitoyens doivent porter le parpaing du mur, et chaque assise être d'une seule pierre, et les plus petites avoir au moins de largeur ou tête la largeur du dessous de la poutre ou poitrail qu'elles soutiennent, et les grandes excéder au moins de quatre pouces de liaison de chaque côté, et dans les cas où les plus courtes auraient plus de deux pieds de longueur de parement ou tête, et que pour des raisons les grandes assises soient de deux pièces, il faut que le joint soit au milieu de la face du parement de la jambe, et non au milieu de l'épaisseur du mur, à moins que le mur n'eût plus de deux pieds d'épaisseur, à condition que des deux assises l'une fasse tout le parpaing du mur d'une seule pierre.

648. Les jambes sous poutres, par assises de pierres de taille, se mettent ou en construisant le mur mitoyen, ou après que le mur est construit. Lorsque l'on met les jambes de pierre de taille en construisant, le voisin à qui elles ne servent pas ne contribue à l'endroit des jambes de pierres que comme au restant du mur; c'est-à-dire que si tout le mur est construit de moellons, il ne contribue que comme un mur de moellons, et l'autre voisin, qui se doit servir des jambes de pierres pour porter les poutres de sa maison, payera seul la plus-valeur de la pierre de taille: mais lorsque l'un des voisins veut mettre et asseoir les poutres de sa maison dans un mur mitoyen déjà construit, il doit seul payer la valeur des jambes sous poutres

qui restent à payer en entier; et outre ce, les percements et rétablissements du mur mitoyen pour y mettre lesdites jambes, et faire à ses dépens les étayements et rétablissements nécessaires chez son voisin, au sujet desdites jambes sous poutres.

649. Cet article 207 de la coutûme dit: *corbeaux suffisants*. L'on nomme *corbeaux* la pierre qui est au haut de la jambe de pierre de taille joignant le dessous de la poutre, et qui saille plus que le parement du mur.

650. Ces corbeaux de pierre sont en usage aux murs de peu d'épaisseur, pour donner plus de portée aux poutres; ils doivent faire le parpaing du mur et leur saillie d'une seule pierre: mais lorsque les murs mitoyens sont assez épais, et que la moitié de leur épaisseur est suffisante pour la portée de la poutre, on n'observe pas d'y faire des corbeaux saillants, à cause qu'ils sont incommodes pour les tapisseries et autres décorations, étant du choix de celui à qui est la poutre de mettre un corbeau par le dessous ou de n'y en pas mettre, n'y ayant rien qui l'oblige à le faire que sa propre utilité.

651. L'usage est de mettre à la tête des murs mitoyens sur la rue, en l'étage du rez-de-chaussée, une jambe de pierre de taille, soit boutisse ou étrière. L'on nomme jambe boutisse celle dont la tête fait liaison de chaque côté dans les murs de face des deux maisons voisines, et la queue fait liaison par le derrière dans le mur mitoyen; et l'on nomme jambe étrière celle qui forme le mur et tableau ou piédroit de baie de part et d'autre aux deux côtés de la tête, et fait le parpaing du mur mitoyen par sa queue. Si la jambe ne porte le tableau que d'un côté, et liaison dans le mur de face de la maison voisine de l'autre côté, elle est étrière à l'égard de la maison du côté où est le tableau, et boutisse à l'égard de l'autre maison; en sorte qu'elle est étrière pour l'un des voisins et boutisse pour l'autre: et chaque assise de ces jambes doit être d'une seule pièce.

652. Les jambes boutisses ou étrières doivent régner depuis l'empatement du dessus de la fondation jusque sous les poitraux ou les premiers planchers; et s'il y a des baies de portes cintrées aux côtés de la jambe, elle sera étrière jusqu'au-dessous des impostes des cintres, et le surplus au-dessus sera jambe boutisse au restant de la hauteur.

653. Les jambes étrières doivent être faites de grands quartiers de pierre de taille; chaque assise d'une seule pierre, en liaison les unes sur les autres, par leurs queues, dans le corps du mur mitoyen au derrière; les plus courtes ayant au moins quatre pieds de longueur, et les longues au moins quatre pieds et demi de long, à compter du parement de leurs têtes jusqu'à

l'extrémité de leurs queues dans le mur mitoyen; et outre ce, la largeur de leurs têtes, compris les tableaux des piédroits de chaque côté: et à l'égard des jambes boutisses, les courtes doivent faire liaison au moins d'un pied de queue dans le mur mitoyen, outre l'épaisseur des murs de face, et avoir au moins six pouces de liaison en tête de chaque côté dans les murs de face; et les longues doivent avoir au moins un demi-pied de longueur dans le mur mitoyen plus que les courtes, et faire au moins la largeur du parpaing dudit mur, jusqu'au-devant de leurs têtes.

654. [Il arrive souvent que dans les jambes boutisses il y a des assises de pierres qui n'ont point de queue dans le mur mitoyen : cela n'est pas nécessaire; il suffit qu'entre deux assises il y en ait une qui jette harpe dans le mur mitoyen. Les ancres et les tirants de fer que l'on met à chaque étage retiennent suffisamment ces jambes boutisses, et les empêchent de surplomber.]

655. Lorsqu'une jambe est étrière à l'un des voisins et boutisse à l'autre, celui à qui elle ne sert que de boutisse n'y doit contribuer que pour la moitié d'une jambe boutisse; et l'autre à qui elle sert de jambe étrière doit payer la plus-valeur, sauf à se faire payer le remboursement par celui qui n'y aura contribué que pour jambe boutisse, lorsqu'il s'en voudra servir pour jambe étrière; à condition que les plus courtes liaisons de chaque assise dans le mur de face soient suffisantes pour y pouvoir tailler des tableaux et feuillures d'un piédroit de baie par le côté du voisin.

656. Un voisin ne peut contraindre son voisin à faire construire à frais communs une jambe boutisse de pierres de taille à la tête sur la rue du mur qui leur est mitoyen, plus haut que le premier plancher de sa maison, au-dessus des logements du rez-de-chaussée; néanmoins, la construction en serait meilleure et plus solide de faire monter la jambe boutisse jusqu'au haut des murs de face.

657. [On ne peut contraindre un voisin de contribuer à une jambe boutisse de pierre, au-dessus du premier étage, si le mur de face de ce voisin est en pan de bois ou en moellons : mais si la face de sa maison est de pierres de taille ou de moellons avec chaînes de pierres, on l'y peut contraindre, ou bien si la jambe boutisse à reconstruire, était ci-devant en pierres. Et dans tous les cas, on devrait pouvoir l'y contraindre ; car l'expérience fait connaître que lorsque ces jambes ou têtes de murs sont élevées en moellons, elles s'écartent facilement, et c'est toujours par ces endroits que les faces des bâtiments viennent à manquer.]

658. L'un des voisins n'a droit d'occuper, par son entablement, et les plinthes, et tablettes, etc., pour l'ornement et déco-

ration de la face de sa maison, ni par les bornes, enseignes, auvents, etc., que jusqu'à l'alignement du point milieu de la tête des murs qui lui sont mitoyens, et s'il voulait excéder plus loin que ledit alignement, ses voisins l'en peuvent empêcher, ou le contraindre à abattre et supprimer tout ce qu'il aurait fait faire au-delà du milieu de la tête des murs mitoyens, s'il l'avait fait faire sans leur consentement(1).

659. L'usage est de mettre des poteaux corniers aux extrémités des faces des pans de bois sur la rue, dans lesquelles les sablières sont assemblées, et d'enclaver ces poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens des côtés jusqu'à l'alignement du milieu de l'épaisseur desdits murs avec lesquels ils sont retenus par des harpons ou ancres et tirants de fer. Mais quoique ces poteaux corniers soient très-nécessaires et suivant l'art de bien bâtir, l'usage de les enclaver dans la moitié de la tête des murs mitoyens est vicieux et contraire à la solidité et à la bonne construction. L'on ne devrait placer les poteaux corniers qu'à l'affleurement du parement des murs mitoyens, et laisser la tête desdits murs, soit de moellons ou de pierres de taille, de toute la largeur de l'épaisseur des murs mitoyens, pour ne point endommager la liaison que le mur mitoyen doit avoir avec le mur de face de la maison voisine. Une autre raison pour condamner l'usage d'encastrer les poteaux corniers des pans de bois dans les têtes des murs mitoyens, est que le mur est commun entre les deux voisins de toute son épaisseur par indivis jusqu'au-devant de sa tête, et que chacun des voisins a droit à la conservation du mur dans toute son épaisseur, ensorte que l'un des voisins ne peut pas affaiblir l'épaisseur du mur en quelque partie que ce soit de sa longueur ni de sa hauteur, comme il a été dit ci-devant sur l'article 199 de la coutume. Ainsi l'encastrement des poteaux corniers dans la tête des murs mitoyens y cause un préjudice notable dans la partie qui doit être la plus solide, et est contraire au droit que chacun des voisins a dans la chose commune et ne se doit pas pratiquer, étant établi par abus, et un mauvais usage opposé aux règlements de la coutume.

660. [On peut mettre des poteaux corniers sur la tête des murs mitoyens, lorsque les faces des maisons à droite et à gauche de ces murs mitoyens sont en pans de bois : dans ces

(1) En effet, la mitoyenneté suppose une propriété commune, mais qui se divise légalement au point milieu du mur mitoyen, en sorte qu'à moins de disposition contraire, chacun des deux voisins ne peut user du mur mitoyen pour son utilité ou son agrément que jusqu'à cette moitié.

cas, ces poteaux corniers consolident la jambe boutisse et l'empêchent de pousser au-dehors; mais hors ces cas, l'un des propriétaires voisins ne peut encastrer le poteau cornier de son pan de bois dans le milieu de l'épaisseur de la tête du mur mitoyen, par les raisons qu'en a données M. Desgodets.]

661. Cet article 207 de la coutume, qui oblige les voisins de faire faire et mettre des jambes de pierres de taille aux murs mitoyens, pour porter les poutres de leurs maisons ou autres édifices dans les villes, les en dispense dans les murs mitoyens des maisons des champs, et les oblige seulement de mettre matières suffisantes pour porter la charge des poutres, c'est-à-dire de bons moellons gisants, maçonnés de chaux et de sable ou avec plâtre, et un quartier de pierre ou libage qui fasse le parpaing du mur à la dernière assise qui reçoit la portée de la poutre. La raison est que les maisons des villes sont plus élevées et chargent plus les murs que les maisons des champs, et aussi parce que pour l'ordinaire les murs mitoyens des champs sont plus épais que ceux des villes.

662. Quoiqu'il ne soit pas marqué précisément par cet article de la coutume, de mettre aux murs des champs sous les portées des poutres des quartiers de pierres ou libages, ou blocs de grès ou autre chose semblable, suivant les matériaux des différents pays, l'on doit néanmoins conclure que par les termes de *jambes parpaignes de pierres de taille* précédents, la dispense de ces sortes de jambes à l'égard des murs des champs est qu'il doit y avoir des parpaings dans les murs mitoyens, au moins sous la portée des poutres, parce que les poutres ne devant porter dans les murs que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, ainsi qu'il est ordonné par la coutume en l'article 208 ci-après, si la pierre qui reçoit la poutre ne faisait pas le parpaing du mur, il serait en danger de se fractionner sous le fardeau; et il n'est pas permis de mettre une pièce de bois qui fasse tout le parpaing du mur, pour servir de cale sous la poutre, à cause du danger du feu, si le voisin plaçait ses cheminées de l'autre côté du mur mitoyen vis-à-vis la poutre, ce qui lui serait permis de faire; en sorte que si l'on met des cales de bois sous les portées des poutres, ces cales ne doivent pas excéder le bout de la poutre dans l'épaisseur du mur.

ART. 208.

POUTRES COMMENT SE PLACENT DANS LES MURS MITOYENS.

Aucun ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui et son voisin, pour y mettre et loger les poutres de sa maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur, et au point du milieu, en rétablissant ledit mur, et en mettant ou faisant mettre jambes, chaînes et corbeaux comme dessus (1).

665. Sur ce qui est dit par cet article 208 de la coutume, qu'aucun ne peut percer le mur mitoyen d'entre lui et son voisin, pour y mettre et loger les poutres de sa maison, que jusqu'à l'épaisseur de la moitié dudit mur, presque tous les auteurs qui ont écrit sur la coutume de Paris ont été d'avis qu'on le doit entendre seulement où les poutres des deux maisons voisines se rencontrent justement opposées l'une à l'autre, et que si les poutres des deux voisins étaient à côté ou distantes l'une de l'autre, que l'on pourrait les faire porter entièrement sur toute l'épaisseur du mur, à deux pouces près du parement du côté du voisin, à la réserve toutefois des endroits où il se trouverait des cheminées; mais leur avis, qui paraît être fondé sur la bonne construction, et qui se pourrait pratiquer dans un mur de refend dont l'héritage des deux côtés du mur appartiendrait à un même propriétaire, est contraire à l'intention de cet article de la coutume, et même au droit des gens. 1° Cet article décide expressément, et sans aucune distinction, que les poutres ne doivent pas être logées dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de leur épaisseur. 2° Si les poutres portaient sur toute l'épaisseur du mur, à deux pouces près, et que la maison à laquelle elle servirait vînt par quelque accident à se démolir, ou qu'autrement les poutres vinssent à se casser, la bascule de la portée des poutres entraînerait le mur et peut-être une partie de la maison voisine. 3° Si le feu prenait aux poutres qui porteraient sur toute l'épaisseur du mur mitoyen, les deux pouces d'épaisseur de maçonnerie qui

(1) L'art. 657 C. civ. autorise à placer des poutres dans le mur mitoyen à cinquante-quatre millimètres près ; mais, d'un autre côté, il autorise aussi le voisin à faire réduire ces poutres jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur, si le voisin veut lui-même asseoir des poutres ou adosser une cheminée dans le même lieu.

les recouvriraient, ne seraient pas suffisants pour empêcher le feu de se communiquer aux solives, sablières et autres bois qui se pourraient rencontrer vis-à-vis de l'autre côté, et causeraient l'incendie de la maison voisine. 4° Comme la ligne de la moitié de l'épaisseur du mur sépare les deux héritages des voisins, ce qui excéderait de la portée de la poutre au-delà de cette ligne serait une anticipation sur l'héritage d'autrui. 5° Chacun étant maître de faire sur son héritage les édifices et les changements qui lui conviennent, si par la suite le voisin faisait changer ses cheminées pour les faire ailleurs ou pour les dévoyer, ou qu'il fît construire un nouvel édifice contre le mur mitoyen, il se pourrait rencontrer que, sans s'en apercevoir, ces cheminées se trouveraient au droit des poutres ou autres pièces de bois de l'autre voisin, qui auraient leurs portées dans toute l'épaisseur du mur : c'est pourquoi la coutume a très-sagement prévenu tous ces inconvénients et plusieurs autres, en ordonnant que les poutres n'auraient leurs portées que dans la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens; ce qui se doit exactement observer, et non-seulement à l'égard des poutres, mais encore aux solives d'enchevêtrures et autres pièces de bois qui ont leurs portées dans les murs mitoyens, et même pour tous les crampons, harpons, ancres et tirants, et autres fers qui seraient scellés et portés dans les murs mitoyens, soit en les construisant ou après leur construction.

664. [Les remarques que fait M. Desgodets dans ce premier article, pour engager à exécuter à la lettre cet article 208 de la coutume, sont fort justes ; cependant on ne l'observe point exactement dans la construction des bâtiments: le peu d'épaisseur des murs mitoyens en est souvent la cause. En ne donnant de portée à une poutre que la moitié de l'épaisseur de certains murs mitoyens, s'il arrivait le moindre déversement à ces murs, et que les poutres ne suivissent point l'inclinaison de ces murs, comme lorsque ces poutres sont retenues par l'autre bout avec des ancres de fer, elles se trouveraient pour lors sans portée, et en risque par conséquent de tomber avec les planchers qu'elles supportaient. C'est cette raison qui engage à profiter de l'épaisseur des murs mitoyens, tant que l'on peut, pour augmenter la portée des poutres, surtout lorsque le voisin n'a pas de cheminées vers le bout de ces poutres. Le seul inconvénient qui en arrive, c'est que lorsqu'il se fait quelques changements de cheminées dans la maison du voisin, l'on est obligé de couper à coups d'ébauchoir les bouts de ces poutres, pour mettre dessus une charge suffisante pour les garantir du feu. Quant à l'anticipation que fait la portée de ces poutres sur le terrain du

voisin, suivant M. Desgodets, elle n'est point regardée comme une entreprise sur le terrain d'autrui; les propriétaires voisins se permettent réciproquement ces anticipations, ou plutôt ils le font tous les deux sans s'en donner avis, pour leur utilité réciproque (1).]

665. Il semble par ce qui est dit au commencement de cet art 208, *aucun ne peut percer le mur mitoyen que jusqu'à la moitié de son épaisseur*, que quand on voudrait faire passer des poutres dans un mur mitoyen qui serait déjà construit, comme il arrive très-souvent que l'on bâtit une maison entre deux autres maisons voisines, l'on ne pourrait percer chacun des murs mitoyens que jusqu'à la moitié de leur épaisseur, suivant quoi il serait impossible d'y poser les poutres, parce qu'il faut nécessairement que les poutres soient reculées par l'un de leurs bouts dans l'un des murs, autant que l'autre bout doit avoir de portée dans l'autre mur opposé. Ainsi l'ordonnance de la coutume ne doit pas s'étendre sur la profondeur des trous que l'on fait dans les murs pour y placer les poutres, et aussi ce n'est pas l'intention de l'article 208, puisqu'il ordonne d'y mettre jambes parpeignes, chaînes et corbeaux de bonne pierre de taille de toute l'épaisseur du mur; mais c'est sur la longueur des poutres, qui ne doivent pas entrer plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen par chacun de leurs bouts.

666. Lorsque l'on veut placer des poutres entre deux murs mitoyens, l'usage est d'en percer un tout au travers, pour donner de la refuite par l'un des bouts, et la facilité de poser l'autre bout de la portée que la poutre doit avoir dans l'autre mur opposé : et même il est beaucoup mieux de percer chacun des deux murs tout au travers, quoique les poutres, solives d'enchevêtrure, et autres pièces de bois, ne doivent avoir leurs portées que jusqu'à la moitié de l'épaisseur des murs, afin de pouvoir mieux garnir et rétablir les murs au derrière du bout des portées des poutres et autres bois; car il n'est pas possible de percer un trou dans un mur, jusqu'à la moitié de son épaisseur, sans ébranler les pierres ou moellons au derrière dans le fond du trou : ce qui ne se peut réparer que par l'autre côté du mur.

667. Celui qui pose les poutres dans le mur commun ne doit pas seulement faire les rétablissements nécessaires du mur qui a été endommagé, mais encore de tout ce qui aura été fait

(1) On a vu dans la note précédente que l'opinion de Desgodets n'a point prévalu, et que l'usage général attesté par Goupy a été sanctionné par l'art. 657 C. civ.

et dégradé à la maison du voisin à ce sujet, et même les frais de l'alignement, s'il a été nécessaire d'en prendre pour placer les jambes sous poutres.

667. Si le voisin qui a bâti le premier avait fait passer la portée de ses poutres et autres pièces de bois plus avant que la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, l'autre voisin, venant à bâtir ensuite, peut obliger le premier à couper de la portée de ses poutres et autres pièces de bois, ce qui excédera le point du milieu de l'épaisseur du mur.

668. [Il n'est point nécessaire que le bout de ces poutres soit coupé jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur mitoyen; il suffit que ces poutres soient coupées à six pouces de distance du parement du mur, du côté que l'on veut adosser des cheminées, pour y mettre une charge de plâtre que l'on applique sur le bout de la poutre avec des clous et des chevilles de fer. Les règlements de la maçonnerie n'exigent que cinq pouces d'épaisseur pour ces charges. Si le propriétaire des cheminées voulait se prévaloir de la disposition de cet article de la coutume, il n'y a pas de doute qu'il contraindrait son voisin à l'exécuter; mais il ne faudrait pas qu'il eût lui-même prévariqué à cet article (1).]

669. Suivant l'usage qui se pratique et qui est réduit en coutume, on ne doit faire porter dans le mur mitoyen que les poutres et les solives d'enchevêtrure des planchers, et les autres solives se doivent poser sur des sablières mises par le dessous au long desdits murs mitoyens, portées sur des corbeaux de fer, scellés dans lesdits murs de distance en distance, par le dedans œuvre de chaque maison tant du côté du voisin qui fait construire le mur en bâtissant sa maison, que du côté de l'autre voisin qui se sert dudit mur après qu'il est construit, pour deux raisons : la première, si l'on posait toutes les solives dans ledit mur, soit en bâtissant ou autrement, et que les portées des solives vinssent à s'échauffer ou pourrir, ce qui arrive souvent, le mur ne serait plus porté que sur la moitié de son épaisseur, parce qu'ordinairement les solins entre les solives sont mal garnis, et il se pourrait déverser à cet endroit. Secondement, si après la construction du mur, on y faisait porter toutes les solives des planchers d'une maison que l'on adosserait contre, la proximité des trous que l'on y ferait pour

(1) L'art. 657 C. civ. autorise le voisin à faire réduire, dans ce cas, les poutres et solives jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur. C'est l'opinion de Desgodets.

loger les solives, formerait une tranchée au long du mur, qui en diminuerait la solidité et en avancerait la ruine.

670. [Il n'est presque plus d'usage dans les bâtiments de faire porter les solives des planchers, autres que celles d'enchevêtrure, sur des sablières posées le long des murs mitoyens, et portées sur des corbeaux de fer scellés dans lesdits murs mitoyens; cela ne se pratique que dans les maisons les plus communes et dans celles des champs. 1° Elles n'étaient point portées solidement; surtout lorsque les solives des planchers avaient beaucoup de longueur, ces sablières le plus souvent déversaient et faisaient baisser les planchers, et fort souvent les corbeaux de fer, en se descellant, endommageaient les murs mitoyens au-dessous et au-dessus de leurs portées dans lesdits murs. 2° Ces sablières étaient d'un désagréable aspect au dessous des planchers, et surtout dans les planchers où il n'y avait point de poutres, dont on supprime aussi l'usage aujourd'hui tant que l'on peut pour la même raison, ou si on ne les peut supprimer, on les enferme du moins dans les planchers. Ces sablières, dis-je, faisaient un fort vilain effet au-dessous de ces planchers : c'est pourquoi on a imaginé de faire dans les planchers des espèces d'enchevêtrure le long des murs mitoyens, c'est-à-dire à cinq ou six pieds de distance les uns des autres; on met des solives d'enchevêtrure qui portent dans lesdits murs, et on assemble dans ces solives des linçoirs joignant les murs mitoyens, dans lesquels linçoirs sont assemblées les solives qui sont entre lesdites solives d'enchevêtrure, ce qui est bien plus solide que les sablières et les corbeaux le long des murs, et conserve la beauté des plafonds en ne faisant aucunes saillies au-dessous, et en outre donne la facilité de pouvoir orner les plafonds de corniches, frises et autres ornements.]

671. Si l'un des voisins avait fait porter toutes les solives de sa maison dans le mur mitoyen en le construisant, l'autre voisin qui voudrait ensuite adosser un bâtiment contre ledit mur, pourrait obliger le premier à faire couper et ôter du mur mitoyen la portée des solives des planchers de sa maison qui ne servirait pas aux enchevêtrures, et les faire porter sur des sablières au long dudit mur, soutenues par des corbeaux de fer, en observant la même chose de son côté. Néanmoins il serait plus à propos, pour l'intérêt des deux voisins, de laisser dans le mur les solives des planchers de celui qui aurait bâti le premier, tant que ce mur pourrait subsister, parce que, pour les ôter il faudrait faire des trous et des tranchées dans le mur, qui y causeraient du dommage et en diminueraient la solidité.

672. [C'est une question de savoir si un particulier qui aurait bâti le premier et aurait fait poser les solives de ses planchers dans un mur qui ne serait mitoyen que jusqu'à la hauteur de clôture, le surplus de la hauteur lui appartenant seul, c'est une question, dis-je, de savoir si le voisin venant à bâtir ensuite en se rendant ce mur mitoyen en toute sa hauteur, s'il pourrait obliger le premier de retirer les bois de ses planchers hors l'épaisseur du mur au moyen des sablières. Le premier qui a bâti était seul propriétaire de ce mur; par conséquent il pouvait en disposer comme de chose à lui appartenante, et en user comme bon lui semblerait, pourvu que la solidité ne fût point intéressée. Le second veut ensuite se rendre ce mur commun et mitoyen, la coutume lui permettant de le faire; le premier ne peut le refuser, mais on ne peut l'engager d'en céder la mitoyenneté que dans l'état qu'il est. La seule raison que le second pourrait alléguer, ce serait que, quoiqu'un particulier bâtisse un mur à ses dépens seul, il doit observer les règlements de l'art de bâtir, et considérer ce mur comme pouvant un jour devenir mitoyen, le voisin ayant cette faculté toutes les fois qu'il le souhaite, surtout en bâtissant. Malgré ces raisons, mon avis serait qu'on ne pourrait contraindre ce voisin de retirer les solives de ses planchers hors ledit mur, par le tort que cela pourrait faire à ce mur par leurs descellements.

673. Mais s'il se trouvait quelques solives dont la portée excédât la moitié de l'épaisseur du mur, point de difficulté que l'on forcerait celui qui les aurait fait poser de les couper jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur, surtout si ce dernier avait des cheminées à adosser sur ce mur mitoyen (1).]

674. Si les solives des planchers des deux maisons appartenantes à un même propriétaire avaient été mises dans le mur mitoyen entre deux, et que ce propriétaire disposât après de ces deux maisons en faveur de deux de ses enfants, et que par partage ou autrement les deux maisons fussent à deux différents propriétaires, s'il est fait mention par l'acte de partage que les solives resteront portées dans le mur mitoyen, le propriétaire de l'une des maisons ne peut pas contraindre l'autre à ôter ses solives dudit mur tant qu'il pourra subsister; bien entendu que ces solives ne passent pas plus avant que la moitié de l'épaisseur dudit mur. Mais si par la suite il convient de refaire le mur à neuf, l'un et l'autre des deux voisins pourront être obligés de faire couper et ôter toutes les solives du mur, à la réserve de celles d'enchevêtrure.

(1) C'est la disposition de l'art. 657 C. civ.

675. Il s'ensuit de tout ce qui est dit ci-dessus, qu'il n'est permis de faire porter et loger dans les murs mitoyens que les poutres et les solives d'enchevêtrure, les bouts des sablières et les corbeaux qui portent les planchers, les sablières des cloisons de refend, les poitraux et les linteaux des portes, passages et fenêtres, les pannes, plates-formes, faîtes et liens de combles, les manteaux de fer des cheminées, et les manteaux de bois des hottes des grandes cheminées des cuisines, les tirants, harpons, chaînes et autres fers qui retiennent les murs de face et de refend en retour, et autres choses semblables; aux conditions que le tout ne sera porté et scellé dans les murs mitoyens que jusqu'à la moitié de leurs épaisseurs, à cause du danger qu'il y aurait du feu, si le voisin adossait ses cheminées de l'autre côté du mur au droit desdites poutres et autres pièces de bois. Il n'est pas permis de faire des tranchées dans des murs mitoyens pour y loger des pièces de bois en longueur ou hauteur, et même des chaînes, harpons, ou tirants de fer, au long dudit mur, parce que de telles tranchées affaibliraient les murs; mais il est loisible de faire des tranchées dans les murs mitoyens, pour y liaisonner d'autres murs aboutissants en retour ou autrement.

676. [Lorsqu'un mur mitoyen est de bonne construction, l'usage n'est pas de faire une tranchée dans ce mur. Lorsqu'on veut faire construire un mur en retour contre un mur mitoyen, l'on fait seulement des arrachements : de deux moellons, on en arrache un pour y lancer en liaison des moellons, ce qui n'endommage point ce mur, et ne le détruit point, comme ferait une tranchée que l'on ferait en toute la hauteur, ce qui le couperait et le mettrait dans le risque de se déverser d'un côté ou de l'autre; mais il est permis de faire une tranchée dans un mur mitoyen, pour y mettre une chaîne de fer : cette tranchée est si peu profonde, qu'elle ne peut faire aucun tort au mur dans lequel elle est encastrée; et tous les jours cela se pratique ainsi, pourvu que ces chaînes ne soient renfermées dans les murs que de leur épaisseur seulement.]

677. Ce qui est dit ci-dessus, que les tirants, harpons, chaînes et autres fers qui retiennent les murs de face et de refend, en retour avec les murs mitoyens et autres choses semblables, ne doivent être portés et scellés que jusqu'à la moitié de l'épaisseur desdits murs mitoyens, se doit entendre lorsqu'il y a des maisons et édifices également adossés de part et d'autre desdits murs mitoyens; car lorsqu'un mur, qui est de nature à devenir mitoyen, est isolé d'un côté, soit en tout ou en partie de sa hauteur, et appartient à l'un des voisins seul, il peut mettre des

harpons, tirans, ancres, crampons et autres fers, portés et scellés au travers de toute l'épaisseur du mur, pour le lier et retenir avec son édifice, et empêcher qu'il ne s'en sépare, sauf à retirer les ancres de fer qui seront au long du parement de dehors dudit mur du côté du voisin, s'ils incommodent lorsqu'on y adossera un édifice contre, et se rendra mitoyen ledit mur.

ART. 209.

CONTRIBUTION POUR MUR DE CLOTURE.

Chacun peut contraindre son voisin ès villes et faubourgs de la prévôté et vicomté de Paris, à contribuer pour faire faire clôture, faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins, èsdites villes et faubourgs, jusqu'à la hauteur de dix pieds de haut du rez-de-chaussée, compris le chaperon. (1)

678. Il est à remarquer que cet article de la coutume regarde les faubourgs de Paris, comme de pareille condition que la ville.

679. Par mur de clôture, est entendu un mur qui sépare les lieux vides, et où il n'y a point de bâtiments de côté ni d'autre contre ce mur de clôture; et s'il y a un bâtiment d'un côté, il sera dit servant de clôture à celui qui n'a point de bâtiment

(1) « Chacun peut contraindre son voisin dans les villes ou faubourgs à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglements particuliers ou les usages constants et reconnus ; et à défaut d'usage et de réglements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille ames et au-dessus ; et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres. » C. civ. 663.

Il est évident, dit M. Rolland de Villargues v° *Clôture* n. 6, que la disposition de cet article étant contraire au droit commun, n'est susceptible d'aucune extension. Ce n'est donc qu'aux *maisons*, *cours* et *jardins* qu'on doit l'appliquer, et non pas aux champs cultivés et aux prairies qui sont situés dans les fauxbourgs, derrière des maisons et jardins. Toullier, t. 3, n. 165. *Contra*, Pardessus, n. 148.

Mais l'art. 663 est applicable à un terrain qui sert d'exploitation à des maisons, cours ou jardins et qui leur est contigu. Cass. 27 nov. 1827. D. 28, 1. 52.

contre : mais si cela se rencontre, il ne sera pas dit mur de clôture simplement.

680. Cet article 209 de la coutume de Paris concerne la construction des murs de clôture dans l'enceinte des villes et de leurs faubourgs, et l'article 210 ci-après décide ce qui se doit observer en la construction de nouveaux murs de clôture hors l'enceinte desdites villes et faubourgs. Pour l'intelligence de ces deux articles, il faut connaître les limites des enceintes de chaque ville et de ces faubourgs; les limites de l'enceinte des faubourgs de Paris sont établies par l'arrêt de conseil du 28 avril 1674, rendu en conséquence de la déclaration dn roi, du 30 avril 1672. Les autres villes ont aussi chacune leurs limites, dont il se faut informer dans les cas particuliers, pour connaître auquel des deux articles 209 et 210 sont assujettis les nouveaux murs que l'on propose de construire.

681. [L'on a supprimé les bornes des limites qui avaient été rapportées par M. Desgodets, dans la glose de l'article 187, comme inutiles, vu le nouveau bornage des limites de Paris, fait en conséquence de la déclaration du roi du 18 juillet 1724, registré au parlement le 4 août suivant, lequel bornage est bien postérieur à celui de M. Desgodets.] (1)

682. C'est pour la sûreté publique, et empêcher les contestations qui pourraient arriver entre les voisins, par la communication qu'ils auraient les uns chez les autres, que cet article 209 de la coutume ordonne que dans les villes et les faubourgs l'un des voisins peut contraindre l'autre à contribuer pour faire mur de clôture qui sépare leurs maisons, cours et jardins, et en fixe la hauteur au-dessus du rez-de-chaussée à dix pieds, compris le chaperon, lequel chaperon a pour l'ordinaire un pied de haut, avec son filet ou larmier (2).

(1) Ces limites ont beaucoup varié depuis. Il serait sans intérêt de suivre ces variations.

Mais il n'est pas toujours facile de reconnaître quand une communauté d'habitants est une ville. On doit le plus ordinairement se décider par les qualifications données à la commune dans des actes non suspects, ou dans des actes administratifs.

Il est souvent aussi malaisé de reconnaître à quel point finissent les faubourgs. Les plans et cadastre faits par l'administration seront le plus souvent décisifs en cette matière. Pardessus, n. 147.

(2) L'art. 663 C. civ., dit M. Pardessus, formant une exception au droit commun et à la liberté naturelle qu'a un propriétaire de disposer de sa chose comme bon lui semble, est une mesure de police et de sûreté clairement limitée par cette restriction aux villes et faubourgs, mesure de police, dont à la vérité, l'exercice et l'opportunité ont été laissés à la discrétion de l'un des deux voisins, et que le législateur a voulu rendre obli-

683. [L'on aurait pu satisfaire à la sûreté publique, et éviter les contestations qui pourraient arriver entre voisins, par la communication qu'ils auraient les uns chez les autres, en permettant à celui qui aurait besoin de clôture, de la faire à ses dépens, et de prendre moitié de l'épaisseur du mur de clôture sur le terrain de son voisin pour asseoir et planter cette clôture, avec défenses à celui qui n'aurait pas contribué à ce mur de clôture de pouvoir s'en servir avant d'avoir remboursé la moitié de sa valeur. La disposition de cet article est dure pour les faubourgs, principalement depuis que l'on a fort étendu les limites de Paris, parce qu'il se trouve beaucoup de marais enclavés dans ces limites, lesquels appartiennent à des propriétaires qui n'ont que ce seul bien pour élever leur famille et la faire subsister. Lorsqu'il se trouve quelque voisin en état de bâtir, et qui, au terme de cet article, force ces pauvres propriétaires de se clore, le plus souvent ils sont obligés de vendre leur héritage, ou de l'engager en la plus grande partie, et se trouvent fort souvent ruinés par cette disposition de la coutume. Dans la ville cette disposition est fort sage; mais dans les faubourgs, la coutume aurait dû mettre quelques modifications pour les héritages qui n'ont pas besoin de clôture.

684. Dans les nouvelles limites de Paris, plusieurs propriétaires se sont soumis à la disposition de la coutume pour la clôture de leurs héritages, quoiqu'à leur grand dommage : mais je pense que s'ils s'étaient défendus, il aurait pu arriver qu'on n'eût point étendu la disposition de la coutume jusqu'à ces nouvelles limites. La coutume n'est point censée avoir prononcé sur un objet qui n'existait point : je pense que cette disposition ne devrait avoir lieu que sur les limites qui existaient lors de la rédaction de la coutume, un propriétaire ayant pu se déterminer à faire l'acquisition d'un héritage, par la considération qu'il n'était point sujet à clôture. (1)]

685. Si les deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, celui dont le sol est le plus bas doit contribuer par moitié depuis le bas de la fondation jusqu'à dix pieds de haut au-dessus de son sol; et celui dont le sol est le plus haut doit contribuer

gatoire pour l'autre, des que l'un dès deux la réclamait ; mais toutefois mesure de police fondée sur la sûreté commune, sur le besoin de prévenir les inconvénients d'un voisinage trop immédiat, n. 149.

(1) L'observation de Goupy ne peut être adoptée. Par cela seul que les faubourgs d'une ville s'étendent, il y a augmentation de valeur des propriétés qui s'y renferment, et cette plus value compense et au-delà l'obligation de se clore que crée la nouvelle étendue des faubourgs.

pour moitié jusqu'à ladite hauteur, et achever à ses dépens seuls d'élever le mur jusqu'à dix pieds de haut, compris le chaperon au-dessus du sol de son côté pour se clore, et payer les charges du rehaussement à son voisin. (1)

686. [Quelques personnes prétendent qu'il n'est pas nécessaire, lorsque deux héritages sont de sol d'inégale hauteur, que le propriétaire de l'héritage le plus haut élève son mur de clôture à dix pieds de hauteur au-dessus de son sol; la coutume n'a fixé cette hauteur, disent-ils, que pour la sûreté réciproque des voisins. Dans ce cas, la différence de hauteur de sol produit cette sûreté; par conséquent il suffit qu'un mur de clôture ait sept pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, pourvu que ce mur ait dix pieds de hauteur depuis le bas du rez-de-chaussée ou sol. Cependant on peut répliquer à cette raison, qu'il est plus facile de descendre que de monter; que ce mur n'ayant que sept pieds de hauteur, on monte très-aisément dessus et sans secours d'échelle; l'on n'en a besoin que pour descendre sur l'héritage le plus bas : et ce mur étant élevé à dix pieds au-dessus de l'héritage le plus haut, on ne peut y monter sans échelle, et la descente en devient encore plus difficile du côté du voisin. C'est pourquoi, suivant moi, il est plus sûr de se conformer à la disposition de la coutume, en donnant dix pieds de hauteur au-dessus du sol le plus élevé, à moins que les voisins ne s'accordent entre eux là-dessus.] (2)

687. L'on ne fonde ordinairement les murs de clôture qu'à trois pieds de profondeur au-dessus du sol ou rez-de-chaussée, lorsque le terrain s'y trouve médiocrement solide : mais ce n'est pas une règle générale, et l'on n'est pas obligé de donner trois pieds de profondeur en fondation, lorsque la nature du terrain est solide, à moins de profondeur : cependant si le terrain était solide en sa surface, on ne laisserait pas de fonder le mur de clôture au moins d'un pied et demi plus bas que le sol ou rez-de-chaussée pour empêcher les eaux de pluies de dégrader le dessous du mur, a moins qu'il ne fût bâti sur le roc; auquel cas il ne serait pas nécessaire de fondation. Au contraire, si le ter-

(1) Même opinion, Pardessus, n. 150. Il y aurait même lieu à un contre-mur dans ce cas.

(2) Voici sur ce point l'observation de Lepage :

« Le voisin n'est tenu de contribuer que jusqu'à la hauteur prescrite, en mesurant de son côté ; en outre, il a droit d'exiger qu'en mesurant de l'autre côté, il y ait une semblable hauteur de clôture. Si donc, à cause de l'élévation du terrain voisin, cette hauteur ne se trouve pas, c'est au propriétaire de ce terrain à supporter la dépense qu'il faut faire pour que, de son côté, le mur ait la hauteur nécessaire. » P. 102.

rain n'était pas suffisamment solide à trois pieds de profondeur, il faudrait fonder le mur de clôture plus bas, parce qu'il faut toujours que le terrain du bas de la fondation du mur soit suffisant pour le porter, sans danger de s'affaisser : et où le fonds du terrain ne se pourrait trouver sans faire de grandes dépenses, comme sur un fonds de sable mouvant, ou de terres glaises ou marécageuses, ou de terrain rapporté d'une grande profondeur. A l'égard des sables mouvants et des terres rapportées d'une grande profondeur, après avoir creusé quatre ou cinq pieds de profondeur, on pourrait mettre un couchis de plates-formes dans le bas de la fondation, de toute la longueur et épaisseur du mur, et bâtir dessus. Mais où le fonds serait de glaise, il ne faudrait creuser la fondation du mur que jusqu'à la superficie du dessus de la glaise, y mettre un couchis de plates-formes sur la longueur, avec des racinaux en travers par le dessous, et bâtir dessus; et où le terrain serait marécageux, après avoir creusé cinq ou six pieds de bas, il y faudrait mettre un couchis et des racinaux comme sur la glaise, et outre ce, y battre des pilotis dans le fond, sous les racinaux.

688. Quant aux matériaux dont on peut contraindre les voisins de contribuer pour la construction des murs de clôture, c'est selon l'usage des lieux et selon la nature des héritages. Si l'un des voisins voulait faire un mur de clôture d'une plus grande dépense, l'augmentation qu'il ferait faire au-delà de la qualité des murs de clôture ordinaires serait à ses dépens seuls (1).

689. [Dans les faubourgs voisins des carrières à plâtre, l'usage est de construire les murs de clôture avec moellons de

(1) Chaque contrée a des matériaux qui lui sont propres, et le terrain est fort solide dès la surface dans un endroit, tandis que dans d'autres, il faut fouiller profondément pour trouver de quoi poser solidement les fondations; il n'a donc pas été possible d'indiquer dans la loi ni l'épaisseur du mur ni la profondeur à laquelle il faut l'asseoir. Le but qu'elle se propose étant de prescrire une séparation capable de procurer la tranquillité respective des voisins, dans les villes et faubourgs, il a suffi de fixer la moindre élévation nécessaire pour opérer une clôture. A l'égard de l'épaisseur du mur, de la profondeur de sa fondation, et de la manière de le construire, soit en moellons durs ou tendres, soit avec chaux et sable, soit avec plâtre ou avec tout autre mortier, il faut suivre les usages du pays. On peut dire en général que quand on exige du voisin sa contribution à la clôture, non-seulement le mur doit avoir la hauteur prescrite, mais encore une épaisseur et une profondeur proportionnées. Telle est l'observation de Lepage, p. 100.

Mais la loi exige *un mur*, on ne peut faire la clôture avec des pièces de bois, des haies, des palissades ni même des pierres sèches entassées sans mortier ni chaux. Pardessus, n. 149.

plâtre, coûtant beaucoup moins que les moellons des carrières d'Arcueil, du faubourg Saint-Marcel, de Vaugirard et de Passy, vu l'éloignement de ces carrières. Je ne pense pas cependant que s'il se trouvait un propriétaire à Paris qui voulût bâtir un mur de clôture avec moellons des susdites carrières et non avec moellons de plâtre, qu'il fût contraint de payer seul la plus valeur du moellon d'Arcueil au-dessus de la valeur du moelon de plâtre. Le moellon de plâtre est de très-peu de durée, se calcine aisément, et ce moellon est proscrit par les réglemens de la maçonnerie; par conséquent ce propriétaire peut obliger son voisin de construire ledit mur de clôture avec bons moellons autres que celui de plâtre, à frais communs, chacun pour moitié. Il ne serait pas juste que l'un fût obligé de faire les frais d'une bonne et solide clôture, et que l'autre n'y contribuât que comme si elle était mauvaise. Lorsqu'on comparera la durée d'un mur de bons moellons avec celle d'un mur de moellons de plâtre, que l'on fera attention que la plus grande partie des matériaux d'un mur se peuvent remployer lorsqu'il s'agit de le reconstruire, qu'il n'y a point de ressource lorsque ces murs sont construits avec moellons de plâtre, se mettant en poussière lorsqu'il est exposé à l'air, et que l'on examinera ce que l'un coûte plus que l'autre, on n'hésitera jamais de donner la préférence au mur de moellons. Il n'en serait pas de même dans quelques lieux où il ne se trouverait, pour ainsi dire, que du moellon de plâtre, et que l'autre moellon que l'on pourrait y avoir coûterait beaucoup : en ce cas, il faudrait se conformer à l'usage des lieux où serait l'héritage. Mais si un propriétaire voulait mettre quelques assises de pierre dans le bas d'un mur de clôture, qu'il voulût mettre des chaînes de pierres de distance en distance, ou un chaperon de pierres en bahuts, dans ces cas, celui qui voudrait faire cette dépense ne pourrait contraindre son voisin d'y contribuer, il n'y contribuerait que comme s'il était simplement construit avec moellons (1).]

690. A Paris, l'usage ordinaire est de faire les murs de clôture avec moellons de pierre dure ou lambourde, maçonnés en mortier de chaux et sable ou en plâtre; le meilleur serait de moellons de pierre dure avec mortier, ou du moins jusqu'à la hauteur de trois pieds au-dessus des terres; le moellon de plâtre

(1) La raison en est que l'on ne peut contraindre le voisin à contribuer à la clôture que d'après les usages du pays, et selon la solidité ordinaire de ces sortes de murs ; si l'on veut augmenter cette solidité en faisant une construction hors d'usage, le voisin ne doit pas subir l'augmentation de dépense causée par cette construction. Pardessus, n. 150.

n'y est pas propre parce qu'il se salpêtre, pourrit et calcine en très-peu de temps, et cause la ruine des murs.

691. La manière la plus commune pour les murs de clôture des grands jardins et marais en campagne, est de faire des chaînes d'environ trois pieds de large avec moellons et mortier de chaux et sable, ou en plâtre, de distance en distance, avec plus de douze pieds de distance du milieu d'une chaîne au milieu de l'autre. Le surplus entre deux est maçonné avec mortier de terre, et le tout crépi et chaperonné avec mortier de chaux et sable, ou avec plâtre.

692. Les chaperons des murs de clôture mitoyens se font à deux égouts, c'est-à-dire élevés en pointe ou crête, au milieu de l'épaisseur du mur, avec un filet des deux côtés par le bas du chaperon; lorsque les chaperons sont maçonnés en mortier de chaux et sable, les filets sont faits avec des moellons ou pierres plates pour jeter l'eau hors les paremens du mur. L'on nomme ces sortes de filets les bordures du chaperon; et quand les chaperons sont en plâtre, on nomme leurs filets larmier. Mais aux murs qui appartiennent à un des voisins seul, leurs chaperons pour l'ordinaire sont tout d'un côté à un seul égout, dont la bordure ou larmier est par le côté de l'héritage de celui à qui le mur appartient, et le côté de l'autre voisin est droit et à plomb du parement du mur. Cependant cette manière de chaperonner à un égout ne suffit pas pour prouver que le mur n'est pas mitoyen; il faut outre ce un titre par écrit (1).

693. A la campagne, l'un des voisins ne peut pas contraindre l'autre à bâtir le mur de clôture, commun et mitoyen entr'eux, d'autres matériaux que ceux qui sont en usage dans le pays, en observant de mettre les plus grosses pierres dans la fondation jusqu'à trois ou quatre pieds au-dessus des terres, et le surplus avec les matériaux de la démolition.

694. En dedans des limites des villes et de leurs faubourgs, un voisin qui veut se clore peut contraindre son voisin qui a un héritage contigu au sien, non clos d'aucune part, de contribuer chacun pour moitié tant au fonds de terre qu'à la construction d'un mur de clôture pour séparer leurs héritages, quoique les autres côtés de l'héritage du voisin restent sans clôture. M. de Ferrière rapporte une sentence de M. le lieutenant civil, rendue en conformité de cet article 209 de la coutume, à la requête du propriétaire d'un marais situé entre les faubourgs Saint-Denis et Saint-Martin, par-delà l'égout qui

(1) L'art. 654 C. civ., déclare que le mur qui n'a qu'un seul chaperon ou égout est réputé non mitoyen, et appartient au propriétaire du côté duquel est l'égoût ou le chaperon.

traverse ces faubourgs au-dessous de Saint-Laurent et de Saint-Lazarre, lequel voulant changer la surface de son héritage et y faire bâtir une maison, cour et jardin, fit assigner les propriétaires des héritages voisins, qui étaient aussi des marais, pour se voir condamner à contribuer aux frais des murs de clôture qu'il fallait faire pour séparer les héritages dont ils étaient refusants, disant pour défenses que tous les autres marais de ce canton n'étaient point clos d'aucune part, et que cet article de la coutume ne parlait que des murs de clôture pour séparer les maisons, cours et jardins, et que leurs héritages n'étaient pas dans le cas. Néanmoins, par la sentence, les défendeurs furent condamnés à contribuer à la confection des murs de clôture, et au fonds de terre pour les asseoir, parce que ces marais sont situés beaucoup au-dedans des limites de l'enceinte des faubourgs de Paris (1).

695. Cependant les propriétaires des héritages en champs ou marais, situés sur le bord en dedans de l'extrémité des limites de l'enceinte des faubourgs, qui veulent faire clore leurs héritages dans un canton où il n'y a encore aucune clôture, ne peuvent pas contraindre leurs voisins, dont les héritages sont aussi des champs et marais non clos, de contribuer à la construction des nouveaux murs de clôture qu'ils voudraient bâtir, mais ils les peuvent obliger à fournir le fonds de terre pour asseoir la moitié de l'épaisseur desdits murs de clôture; en sorte que la ligne qui sépare leurs héritages, soit le milieu de l'épaisseur des murs. Cette question s'étant présentée le 9 juin 1706, entre la demoiselle Bossuet et le sieur Vernier, propriétaires de deux marais, situés vers le bout du faubourg Saint Honoré, endeçà de la maison de Barbe Gautier, où est la première borne de l'enceinte de Paris, laquelle aboutit d'un bout sur la grande rue du faubourg Saint Honoré, et de l'autre sur les Champs-Elysées, au long de la ligne entre ladite maison de Barbe Gautier, et le bout du jardin des Tuileries qui regarde la porte Saint-Honoré. Le sieur Vernier voulant faire clore son héritage, ils nommèrent entre eux des experts à l'amiable, qui donnèrent l'alignement du mur sur le fonds mitoyen, la moitié de son épaisseur sur l'héritage de la demoiselle Bossuet, et l'autre moitié sur l'héritage du sieur Vernier. Le sieur Convers, juré-expert pour le sieur Vernier, était d'avis que la demoiselle Bossuet contribuât pour la moitié de la dépense à la construc-

(1) D'après l'art. 663 C. civ., chacun des voisins devant contribuer à la clôture, cette clôture doit être prise par moitié sur les deux terrains. Lepage, p. 97. Pardessus, n. 150.

tion dudit mur de clôture, suivant l'article 209 de la coutume, alléguant pour raisons que lesdits marais étaient situés au faubourg Saint-Honoré : et le sieur Hallot, juré-expert pour la demoiselle Bossuet, était d'avis contraire, et soutenait qu'elle n'y devait pas contribuer, parce que ledit article 209 dit, qu'entre deux voisins qui ont maisons, cours et jardins, l'un peut contraindre l'autre à y contribuer, pour faire clôture pour séparer leurs maisons, cours et jardins, et qu'il n'était pas fait mention des héritages en marais. Le sieur Nicolas de l'Epine, architecte du roi et de l'académie royale d'architecture, ayant été nommé tiers arbitre, après avoir examiné la situation des lieux, et remarqué que lesdits héritages, tant en marais que semés de blés, n'étaient pas clos, mais seulement séparés l'un de l'autre par des haies et sentiers, et par des fossés au droit des chemins qui passaient dans les Champs-Elysées, du côté de Chaillot, fut d'avis que les articles de la coutume n'avaient point d'application audit lieu, et que si l'un des propriétaires désirait faire clore son héritage, il le devait faire à ses dépens seul, et chaperonner le mur seulement de son côté, pour justifier que le mur lui appartenait seul, et que l'autre voisin n'aurait nul droit de mettre des espaliers ni arbres contre ledit mur, conformément à l'usage qui se pratique en pareil cas. Pareil alignement a été donné au mois d'août 1718, entre ledit marais de la demoiselle Bossuet, et l'hôtel et jardin que M. le comte d'Evreux a fait construire dans un autre marais, joignant du côté de la ville. Suivant l'avis de deux autres architectes du roi, de la première classe de l'académie royale d'architecture, le mur de clôture a été construit aux dépens de M. le comte d'Evreux, et l'alignement a été donné sur le fonds mitoyen, moitié de l'épaisseur du mur sur l'héritage de M. le comte d'Evreux, et l'autre moitié de l'épaisseur sur l'héritage de la demoiselle Bossuet.

696. [La décision du sieur de l'Epine, tiers expert, entre la demoiselle Bossuet et le sieur Vernier, n'est pas juste; ces marais étant situés au-dedans des faubourgs de Paris, ils étaient par conséquent soumis à l'exécution de cet article 209 de la coutume. Le fondement de la décision du sieur de l'Epine est, que la coutume n'a point fait mention de ces sortes d'héritages, qu'elle a seulement dit, faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins ; qu'elle n'a point parlé de marais ni terres. La coutume n'a point voulu faire une énumération de toutes les différentes espèces d'héritages, pour éviter les difficultés qui auraient pu arriver, si elle en avait omis quelqu'une : et sous ces termes, maisons, cours et jardins, elle a entendu donner une disposition générale, et comprendre toutes espèces d'héritages,

en se servant des plus usités dans les villes et leurs faubourgs, la coutume ayant prévu que ces sortes d'héritages ne subsisteraient pas longtemps dans cet état. Et ce qui a été décidé à l'occasion de M. le comte d'Evreux est encore moins judicieux que dans le cas précédent; puisqu'il s'agissait de l'hôtel, cour et jardin de M. le comte d'Evreux, auquel cet article 209 de la coutume était bien plus favorable, puisque son héritage s'y trouvait dénommé sous les termes de maisons, cours et jardins. Il n'est pas question si ce terrain, sur lequel est assis l'hôtel d'Evreux n'était ci-devant qu'un marais; cet article, comme il a été dit, avait prévu que ces sortes d'héritages changeraient de nature.

697. Le cas serait plus favorable, si le propriétaire d'un marais voulait contraindre son voisin à clorre, quoiqu'il laissât son héritage en marais; encore faudrait-il y consentir, la coutume l'ordonnant ainsi (1).

698. Il n'en serait pas de même, si un héritage se trouvait situé totalement en dedans d'un faubourg, et que l'aboutissant de cet héritage se trouvât juste être la ligne qui termine l'étendue dudit faubourg, le propriétaire de cet héritage ne pourrait contraindre son voisin, dont l'héritage serait totalement dans la campagne, de clore de murs la partie qui les séparerait; il faudrait que le propriétaire de l'héritage situé au-dedans du faubourg, fît la clôture à ses dépens, s'il voulait que son héritage fût clos; parce que les deux héritages ne se trouvent pas dans le faubourg, que l'un y est, et que l'autre est dans la campagne : cet article 209 n'ayant décidé que pour les héritages situés dans la ville de Paris et dans ses faubourgs.]

699. Lorsque l'on construit un nouveau mur de clôture mitoyen dans la ville et les faubourgs de Paris, pour séparer deux héritages qui ne l'ont pas encore été, l'usage est de donner dix-huit pouces d'épaisseur au mur, et l'un des voisins peut contraindre l'autre à fournir de son terrain la moitié de cette épaisseur pour asseoir le mur; et si l'un des voisins avait besoin d'un mur plus épais, soit pour porter un édifice de son côté, ou autrement, il serait tenu de fournir sur son fonds une plus grande largeur de terrain pour asseoir la plus forte épaisseur du mur : mais quand on reconstruit un mur à la place d'un ancien mur, caduc, mauvais et démoli, l'un des voisins ne peut pas contraindre l'autre de le refaire plus épais qu'il n'était.

(1) L'opinion qui tend à restreindre rigoureusement l'obligation de la clôture aux maisons, cours et jardins, a été soutenue par Toullier n. 165; mais M. Pardessus adopte celle de Goupy qui étend la disposition de la coutume. n. 148.

700. [L'épaisseur des murs de clôture n'est point fixée, elle est arbitraire. La plus usitée est de dix-huit pouces : les uns les font de seize, les autres de quinze pouces, et d'autres de moins; il n'y a point de loi là-dessus : c'est pourquoi un propriétaire ne peut pas contraindre son voisin de donner dix-huit pouces d'épaisseur à un mur de clôture; il faut qu'ils en conviennent et s'accordent là-dessus. Il n'y a pas plus de raison pour pouvoir contraindre son voisin à faire un mur de clôture de dix-huit pouces d'épaisseur, que pour ne le pouvoir contraindre à faire un ancien mur de maison de plus forte épaisseur qu'il n'avait avant d'être démoli. S'il y avait une loi qui fixât l'épaisseur des murs de clôture à dix-huit pouces, elle vaudrait, à plus forte raison, pour les murs mitoyens, entre les édifices qui ont besoin certainement d'une plus grande solidité.]

701. Si deux héritages, situés dans la ville ou les faubourgs de Paris, étaient séparés par une cloison de planches ou de charpente et maçonnerie, l'un des voisins peut contraindre l'autre à contribuer à la construction d'un mur, à la place de la cloison, et à fournir les fonds pour l'épaisseur du mur, chacun de son côté également par moitié (1).

702. [La sûreté publique le requiert; arrivant un incendie dans un héritage, il se communiquera bien plus difficilement aux héritages voisins, lorsqu'ils seront défendus par des murs; au lieu qu'étant simplement séparés par des cloisons, quoique de charpente et plâtre, on ne peut garantir et empêcher la communication du feu qu'en démolissant les maisons joignantes celle où est l'incendie : d'ailleurs une clôture en mur est toujours plus sûre, et il est plus difficile d'y faire jour pour passer au travers.]

703. Lorsque deux voisins sont d'accord ensemble, il leur est libre de faire les murs de clôture mitoyens, qui séparent leurs héritages, plus ou moins haut qu'il n'est ordonné par la coutume, pour plus de sûreté, ou pour se conserver plus d'air et de jour. Lorsque les murs de clôture mitoyens sont bas, l'on y met quelquefois des chardons ou des grilles de fer par le dessus; s'ils sont mis à frais communs, ils doivent être placés et scellés sur le milieu de l'épaisseur; et si c'est aux dépens d'un seul, il les doit faire mettre plus près du parement du mur de son côté.

704. [Il en est de ces grilles posées d'un côté ou d'autre,

(1) En effet, comme on l'a déjà dit, la loi exige un mur; et la clôture ne peut consister en planches ou charpentes. Pardessus, n. 149. Le motif en est donné par Goupy dans le n. suivant.

comme des chaperons des murs de clôture : quoiqu'un chaperon n'ait qu'une seule pente, ce n'est point un titre suffisant pour décider que ces murs appartiennent entièrement à celui du côté duquel est la pente ; de même à l'égard des grilles : il est plus certain de prendre une reconnaissance du voisin (1).]

705. Il y a des murs de clôture mitoyens dont la hauteur est fixée par titre de servitude, et même quelquefois les titres portent qu'on ne pourra y adosser ni élever des édifices plus hauts que des distances marquées : mais comme ce sont des servitudes invisibles, qui s'éteignent et s'amortissent par les décrets faute d'opposition, il est nécessaire que ceux qui veulent conserver la servitude aient le soin d'y veiller.

ART. 210.

DES MURS DE CLOTURE HORS DES VILLES ET FAUBOURGS D'ICELLES.

Hors lesdites villes et faubourgs, on ne peut contraindre le voisin à faire mur nouvel, séparant les cours et jardins ; mais bien le peut-on contraindre à l'entretenement et réfection nécessaire des murs anciens, selon l'ancienne hauteur desdits murs, si mieux le voisin n'aime quitter le droit de mur et la terre sur laquelle il est assis. (2)

706. Il y a trois cas différents à expliquer sur cet article 210 de la coutume, pour les murs de clôture à la campagne et aux

(1) Remarquons au sujet de l'obligation de construire le mur de clôture :
1° Que cette disposition s'applique à tous terrains attenant aux maisons dans les villes ou faubourgs, encore que ces terrains ne puissent être considérés comme cours ni comme jardins ; particulièrement à un terrain servant de passage pour l'exploitation d'un jardin. Cass. 27 nov. 1827, 14 mai 1828, S. 28, 122 ; Pardessus, n. 148.

2° Que le propriétaire d'un terrain qui finit à la limite d'un faubourg n'a pas le droit de forcer le propriétaire d'un terrain contigu qui commence la campagne à contribuer aux frais du mur dont il veut enclore sa propriété, *et vice versa*. Lepage, 104.

3° Qu'on s'affranchit de la contribution aux frais de clôture en renonçant à la mitoyenneté du mur, soit avant, soit après la construction, et en cédant la moitié du terrain sur lequel il doit être construit. Cass. 29 sept. 1819, 5 mars 1828 ; S. 20, 166 ; D. 1828, 164 ; Toullier, n. 163 et 218. Frémy Ligneville, n. 264 et suiv.

(2) Sous le Code civil, le voisin ne peut être contraint à contribuer aux réparations des murs séparatifs, qu'autant qu'ils sont mitoyens, et sauf le

villages hors les villes et les faubourgs. Le premier concerne les nouveaux murs de séparation à faire. Le second est pour l'entretien et la réfection des anciens; et le troisième cas est, que l'un des voisins a la faculté d'abandonner le droit qu'il a sur l'ancien mur de clôture, pour n'être pas contraint de contribuer à son entretien ni à sa reconstruction.

707. A l'égard de l'entretien et réfection nécessaire à faire aux anciens mur de clôture mitoyens, à la campagne et dans les villages, au second cas, l'un des voisins peut contraindre l'autre voisin qui veut se servir du mur, à contribuer aux frais de son entretien et de sa réfection seulement, selon son ancienne hauteur et qualité; mais il ne le peut contraindre à contribuer pour le refaire plus haut, ni d'une autre construction qu'il était anciennement : et celui qui voudrait faire le mur plus haut et d'une autre qualité de matériaux, en payerait seul la plus grande dépense; c'est-à-dire, que le voisin qui se contenterait de l'ancienne hauteur et qualité du mur, ne contribuerait qu'à la moitié de la dépense pour le refaire comme il était, et l'autre payerait le surplus; et ledit mur ne serait mitoyen que jusqu'à la hauteur qu'il était anciennement, et seulement pour l'usage à quoi il aurait pu servir.

708. [Cet article 210 décide qu'on ne peut demander à son voisin de contribuer à une plus grande hauteur qu'à celle que ce mur de clôture à reconstruire avait anciennement; mais il ne s'ensuit pas de là qu'on ne puisse exiger une autre construction que celle qu'il avait, et qu'il faudrait que celui qui souhaiterait une meilleure construction, la fît à ses dépens. Il y a dans la campagne des murs de clôture d'une si mauvaise construction, qu'on ne pourrait pas répondre de la durée de ces murs pendant deux années; tels sont des murs construits partie en plâtras, et partie en pierrailles avec mortier, souvent de terres légères; un coup de vent est suffisant pour jeter par terre ces sortes de murs. Serait-il juste qu'un particulier, qui ne voudrait pas être continuellement exposé à relever ces murs, et qui s'intéresserait à la conservation des arbres fruitiers qu'il aurait plantés contre ces murs, avantages qui sont communs avec le voisin; serait-il juste, dis-je, que ce particulier, pour le bien de la communauté, fît le surplus de la dépense à ses frais? Non certainement : tant que ce particulier ne demandera pas une construction extraordinairement solide, et qu'il n'y aura pas de

droit d'abandonner la mitoyenneté, si l'obligation de réparer lui semble trop onéreuse, C. civ., 655, 656. C'est d'ailleurs ce que suppose l'article ci-dessus de la coutume, comme ses derniers termes l'indiquent

dépense superflue dans sa demande, je pense que le voisin ne peut se dispenser d'y contribuer pour moitié. Il ne peut pas opposer qu'il n'est pas en état de supporter une pareille dépense : il a la faculté de renoncer à la propriété du mur, et de le laisser reconstruire à son voisin; mais de prétendre profiter de la durée d'un mur et de ses autres avantages, et ne point y contribuer pour moitié, cela est entièrement contraire à l'équité.]

709. Mais au troisième cas, l'un des voisins peut refuser de contribuer à la réfection du mur de clôture mitoyen, en abandonnant à l'autre qui le ferait refaire à ses dépens seul, le droit qu'il avait au mur et aussi au fonds de terre sur lequel il est assis, et le mur ne serait plus mitoyen à celui qui l'aurait voulu abandonner de bon gré; mais le voisin qui profiterait de la renonciation de l'autre, doit reconstruire et entretenir le mur de clôture en bon état, n'étant pas juste qu'il y fasse renoncer son voisin, et qu'il laisse périr le mur pour profiter du droit qu'il avait au fonds de la terre, de la moitié de l'épaisseur du mur.

710. [Il faut que celui qui a acquis la propriété entière d'un mur de clôture au moyen de la renonciation de son voisin, entretienne ce mur en bon état, de manière que son voisin n'en reçoive aucune incommodité ni dommage; et s'il en arrivait quelqu'un, soit par chute ou autrement, le propriétaire du mur serait tenu de l'indemniser.]

711. Celui qui fait refaire le mur mitoyen à ses dépens seul, doit prendre en bonne et due forme la situation du mur et la déclaration de l'abandon que son voisin lui a fait, tant du mur que du fonds sur lequel il est assis. Si celui qui a fait l'abandon, veut, par la suite, se servir et rentrer dans le droit du mur pour se le rendre mitoyen, il doit faire à l'autre le remboursement, tant de la moitié de la valeur du mur que du fonds de terre d'icelui. Ainsi jugé par sentence des requêtes du palais, du 29 janvier 1664, entre Me Philippe le Vasseur, et demoiselle Elisabeth Cheron, pour un mur séparant les jardins de leurs maisons, sis au village de Picpus : parties ouïes, la cour a condamné ladite demoiselle à payer, tant la moitié du mur que la moitié du fonds de terre sur lequel le mur est assis, et les intérêts auxquels se pouvaient monter les estimations, savoir : du fonds de terre, du jour que ladite demoiselle et ses auteurs s'en sont servis, et à l'égard du mur, depuis que ladite demande a été faite.

712. A l'égard de celui qui veut clore son héritage situé hors les villes et les faubourgs, ainsi qu'il est contenu au premier cas de cet article 210 de la coutume, il le peut faire en faisant le

mur à ses dépens seul, et le posant entièrement sur le fonds qui lui appartient, joignant sans moyen à l'héritage de ses voisins : mais ceux qui se veulent clore, sont tenus d'en faire avertir leurs voisins par une simple signification et prendre alignement avec la ligne qui sépare leurs héritages. (1)

713. Si deux voisins en campagne, hors les villes et les faubourgs, étaient bien et entièrement clos de toutes parts, à la réserve du côté qui sépare leurs héritages, l'un des voisins ne pourrait pas contraindre l'autre à contribuer à faire un mur de clôture pour se séparer l'un de l'autre; mais il pourrait y faire construire le mur entièrement à ses dépens et sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, en lui faisant signifier et prenant alignement avec lui, et par écrit, de la ligne qui sépare leurs héritages; lequel alignement l'autre ne lui pourrait pas refuser, et il y serait contraint en cas de refus.

714. [Celui qui ne voudrait point de clôture serait contraint de donner alignement à son voisin de la ligne séparant leurs héritages, mais sans frais de sa part : il est dispensé de contribuer à cette clôture; par conséquent, il est aussi déchargé des frais pour parvenir à cette clôture : en laissant les lieux dans le même état, il n'a aucun frais à faire, à moins qu'il n'y eût de la difficulté pour le bornage (2).]

715. Celui qui voudrait clore un héritage en pleine campagne, en un lieu où il n'y aurait aucune clôture pour faire un jardin et maison, un parc, ou autrement, s'il n'y avait pas de défense de par le roi ou l'État, il pourrait faire construire ses murs entièrement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de ses voisins, en leur faisant signifier à tous, et prenant alignement avec chacun d'eux séparément, de la ligne qui sépare leurs héritages, n'y ayant point de loi qui oblige ceux qui veulent faire clore leurs héritages en campagne, de laisser un espace de leur terrain hors de leurs murs, pour servir à ce que l'on nomme le tour de l'échelle.

716. [Quoiqu'il n'y ait point de loi qui oblige un particulier

(1) Tout propriétaire peut se clore; mais la loi n'exige pas qu'il avertisse les voisins ni qu'il prenne alignement avec eux (C. civ. 647). S'il usurpe, c'est à ses risques et périls; car il doit connaître l'étendue de sa propriété et se conformer à ses titres; cependant si le bornage est douteux, la précaution indiquée par Desgodets peut être utile, et n'est pas interdite par la disposition générale de la loi; mais l'alignement ne pourrait être aux frais du voisin qui ne se clôt pas, comme le fait remarquer Goupy dans le n° 714; le tout à moins qu'il ne conteste le bornage, et qu'il ne succombe dans sa prétention.

(2) V. la note qui précède.

qui veut se clore de laisser un espace de terrain au-delà de sa clôture, qui se nomme le tour de l'échelle, il y a cependant une justice que cela soit ainsi : il peut se détacher de ce mur des gravois provenant des crépis, soit en plâtre, soit en mortier; il peut tomber des parties de cette clôture lorsqu'elle devient caduque, lesquelles par leur chute sur les fruits, soit blés ou autres, les gâteraient et endommageraient; il faut donc, en ce cas, que le propriétaire de la clôture indemnise ses voisins du tort causé par ses murs. Il serait plus sûr de laisser un espace de terrain pour se mettre à l'abri de toutes les difficultés qui pourraient arriver à ce sujet de la part des voisins (1).]

(1) Comme le *tour d'échelle* donne lieu à d'assez nombreuses difficultés, nous ne pouvons mieux faire connaître les principes qui régissent cette matière, qu'en rappelant ce que dit à ce sujet M. Rolland de Villargues, v° *tour d'échelle*.

Le tour d'échelle est une servitude qui donne au propriétaire du bâtiment auquel elle est due, le droit de placer ses échelles sur l'héritage du voisin pour réparer son édifice. Il y a aussi le tour d'échelle considéré comme *propriété*, qui est un espace de terrain laissé par le propriétaire qui fait construire, afin d'avoir la facilité de travailler aux réparations de son mur ou de son bâtiment, et d'y appliquer une échelle, sans anticiper sur le terrain d'autrui. Cette seconde espèce de tour d'échelle prend aussi le nom de *ceinture*, quand il s'agit de parcs ou d'enclos d'une certaine étendue. - Nous parlerons d'abord du tour d'échelle considéré sous ce dernier point de vue, c'est-à-dire comme *propriété*. Tout propriétaire qui veut se préparer le tour de l'échelle, en formant une clôture quelconque, doit s'abstenir de pousser sa clôture jusqu'aux dernières limites de sa propriété ; il doit au contraire retirer sa clôture en-deçà ; et ce qui reste en dehors forme le tour d'échelle ou ceinture. — Pour s'assurer la jouissance de ce tour d'échelle vis-à-vis de ses voisins, qui pourraient un jour lui disputer ce droit, il faut, dit Fournel, *h. verb.*, qu'il les appelle pour être présents à l'alignement qu'il se propose de donner à sa clôture, et qu'un procès-verbal en soit dressé contradictoirement avec eux. - mais outre que ce mode ne paraît pas devoir être suivi aujourd'hui, il semble qu'il sera toujours facile au propriétaire de constater sa possession, et, jointe à ses titres, elle sera toujours décisive. Pardessus, n°s 215 et 229. — Le tour d'échelle dont nous parlons est une propriété dont celui à qui elle appartient peut user comme il le juge à propos, sans toutefois pouvoir ouvrir des portes ou des jours sur ce terrain, s'il n'a pas la largeur requise par les art. 678 et 679 pour l'ouverture des vues droites et des vues obliques. Il peut y établir l'égout de ses eaux et des immondices, pourvu qu'elles ne s'étendent pas sur le terrain voisin. Toullier, t. 3, n. 562. — Maintenant nous allons parler du tour d'échelle considéré comme *servitude*. Il est des circonstances où un propriétaire est astreint, par une sorte de nécessité à livrer, en certains cas, passage à autrui sur son héritage. Doit-on étendre cette nécessité au cas des réparations à faire à une maison ou à un mur contigu. Le propriétaire de cette maison ou de ce mur a-t-il droit de faire passer ses ouvriers sur l'héritage voisin, et d'y poser ses échelles ?

717. Néanmoins, si celui qui veut faire un grand clos en campagne, juge qu'il lui est avantageux de laisser un espace de son terrain par le dehors de ses murs pour le tour de l'échelle, afin d'empêcher ses voisins de labourer au pied de ses murs et de les dégrader, il le doit également faire signifier à tous ses

Quelques coutumes de France avaient fait de ce droit une servitude légale, qu'on appelait *échellage* ou *tour d'échelle ;* elle résultait du seul fait du voisinage, sans qu'il fût besoin de l'établir. Cout. de Melun, Étampes, Orléans, Dunois, etc.; Mais dans les coutumes muettes, et notamment dans celle de Paris, la servitude de tour d'échelle n'était point légale, et ne pouvait s'acquérir que comme les autres servitudes discontinues, c'est-à-dire par titre et par prescription dans les coutumes qui admettaient la prescription de ces sortes de servitudes. Acte de notoriété du 23 août 1710; Le C. civ. n'a point non plus admis cette servitude au nombre de celles établies par la loi. Elle ne peut donc être prétendue qu'en vertu d'un titre, puisque c'est une servitude discontinue qui ne peut s'acquérir par la prescription. Toullier t. 3. n. 559. — Cependant M. Pardessus, n. 228, distingue. Il pense que dans les lieux où la clôture n'est pas forcée, il n'y a pas de doute que le propriétaire n'a aucun droit, pour réparer son mur ou le toit de son bâtiment, de passer sur l'héritage voisin. Il a dû, dit cet auteur, construire son bâtiment de manière à n'en avoir aucun besoin. Il n'y a rien dans la loi qui autorise à admettre une telle servitude malgré le voisin. Mais il prétend que dans les villes où la clôture est forcée, celui à qui appartient le mur dont la réparation est urgente, peut exiger le passage sur l'héritage voisin, parce que l'art. 663 lui donnant le droit de contraindre son voisin à la construction d'un mur de clôture, c'est le cas d'appliquer la règle que le moins est contenu dans le plus. « Il nous est impossible, dit M. Toullier, *loc. cit.*, de partager cette opinion. Le droit de paser sur l'héritage du voisin, pour réparer le mur de clôture non mitoyen, n'est point une conséquence nécessaire du droit de contraindre le voisin à contribuer aux constructions et réparations du mur de clôture mitoyen. » — En outre, M. Pardessus prétend que, même dans les lieux où la clôture n'est pas forcée, la servitude de tour d'échelle est une suite nécessaire de la servitude d'égoût, en sorte que si l'héritage du voisin est asservi à l'égoût du toit, il ne peut se refuser au passage pour les réparations du même toit. C'était la disposition de la cout. de Meaux, art. 75; Mais M. Toullier, *loc. cit.*, s'élève encore contre cette opinion. » Il faudrait (dit-il) dans le Code une disposition formelle qui n'existe point. En matière de servitudes, tout est de rigueur; on ne peut les étendre d'un cas à un autre, *tantum præscriptum, quantùm possessum.* La servitude d'égout et celle du tour d'échelle sont deux servitudes différentes et d'une nature opposée. L'une est continue et apparente; elle peut être acquise par la prescription: l'autre est discontinue et non apparente, et ne peut s'acquérir que par titre. Il n'est pas vrai que celle-ci soit une suitenécessaire de l'autre; l'expérience journalière prouve que pour réparer un toit, il n'est pas nécessaire de placer des échelles au pied du mur. » La prescription de la servitude de tour d'échelle peut-elle être acquise par une possession de trente ans, lorsqu'elle est accessoire a celle d'égout qui est à la foi continue et apparente? M. Merlin, Répert. jurisp. *h. verb.*, se prononce pour l'affirmative;

voisins, chacun en particulier, et prendre alignement avec eux, en bonne et due forme, de la ligne qui sépare leurs héritages, et énoncer dans l'acte la largeur du terrain qu'il veut laisser hors ses murs, jusqu'à la ligne de séparation de son héritage d'avec les héritages de ses voisins; car s'il négligeait de prendre cette précaution, ses voisins, par la suite, lui pourraient disputer l'espace du terrain qu'il aurait laissé hors de ses murs, et prétendre que ce terrain ferait partie de leurs héritages; et faute de preuve, si ces voisins se voulaient clore aussi, ils pourraient se rendre lesdits murs mitoyens, et contraindre celui qui aurait clos le premier à recevoir le remboursement de la moitié de la valeur des murs et du fonds de terre sur lequel ils seraient assis, conformément aux art. 194 et 212 de la coutume, sans lui rien payer pour l'espace du terrain qu'il aurait laissé de son fonds hors de ses murs.

718. Le *Praticien universel*, t. IV, de l'édition de 1713, p. 60, rapporte un acte de notoriété donné par M. le lieutenant civil, qui explique ce que c'est que le tour de l'échelle, sur la requête judiciairement faite par Me Billouard, procureur de dame Marie de Cambrey, veuve de messire Charles Desfontaines, chevalier, seigneur du Plessis Tolissinbillier, contenant que par un traité fait entre elle et Nicolas Devau, il a été convenu que, pour séparer les cours et les jardins des parties, ledit Devau ferait faire à ses dépens un mur, au lieu des haies et palissades qui séparaient lesdits jardins et cours, et dans le même alignement, avec stipulation que ladite dame du Plessis se réservait le tour de l'échelle le long du mur, du côté dudit Devau, en cas qu'elle voulût construire quelque bâtiment contre ledit mur, requérant qu'il vous plût lui donner acte de notoriété, quelle doit être l'étendue dudit tour de l'échelle, suivant l'usage du Châ-

cela résulte, dit-il, des art. 688 et 690 C. civ.' Cette opinion est combattue par M. Toullier, t. 3, n° 561 et 646, qui se fonde sur ce que les deux servitudes sont d'espèces différentes. On peut, dit-il, avoir le droit de tour d'échelle sans le droit d'égout, et le droit d'égout sans le droit de tour d'échelle. L'expérience journalière prouve qu'on peut fort bien réparer un toit dont les eaux s'écoulent sur le terrain voisin, sans y faire passer ses ouvriers, et sans y poser ses échelles. La prescription du droit d'égout ne paraît donc pas entraîner celle du droit d'échelage... » — Il faut observer en terminant que l'étendue de la servitude de tour d'échelle, quand elle était due, était fixée à trois pieds de distance à Paris, par l'acte de notoriété du 23 août 1701. Il est raisonnable, dans les stipulations qui seront faites, de suivre cette fixation, pour éviter l'arbitraire, dans les lieux où il n'y a pas d'usage contraire.

telet : nous, après avoir pris l'avis des avocats et procureurs, communiqué aux gens du roi et conféré avec les juges de ce siége, attestons par acte de notoriété, que le tour de l'échelle est de trois pieds de distance, du pied du mur au rez-de-chaussée, à laquelle distance l'échelle doit être mise pour être posée au haut du mur, lequel ne s'établit pas sans titre entre voisins, d'autant que celui qui bâtit peut bâtir sur son héritage jusqu'à l'extrémité d'icelui, ou un mur mitoyen ; auquel cas il n'y a pas de droit pour le tour de l'échelle : et s'il convient faire quelques rétablissements à un mur non mitoyen, mais bâti sur l'héritage de celui qui le veut faire rétablir, il doit faire le service et les ouvrages de son côté ; et s'il est mitoyen, des deux côtés respectivement ; et si une personne, en bâtissant un mur, s'est retirée sur soi de trois pieds, comme il est propriétaire de ces trois pieds, c'est en ce cas qu'il a droit du tour de l'échelle ; ce qui n'est pas une servitude, mais une jouissance du droit qu'a chaque propriétaire de jouir de son héritage : ce que nous attestons être l'usage qui se pratique au Châtelet. Ce fut fait et donné par messire Jean le Camus, chevalier, conseiller du roi en tous ses conseils, maître des requêtes ordinaire de son hôtel, lieutenant civil de la prévôté et vicomté de Paris, le 23 août 1701. Signé, Gaudion, greffier.

719. Par ce qui est dit dans l'acte de notoriété rapporté ci-dessus, que celui qui bâtit un mur le peut bâtir sur son héritage, il appert ce qui a déjà été expliqué, que celui qui se veut clore peut poser son mur sur son fonds, joignant sans moyen à l'héritage de son voisin.

720. Si celui qui s'est clos le premier a laissé l'espace du tour de l'échelle hors ses murs, et qu'il y en ait un acte valable qui le prouve, le voisin qui veut se clore ensuite peut faire construire un autre mur joignant sans moyen à l'espace que le premier a laissé de son héritage, hors ce mur premier fait ; en sorte qu'il resterait une ruelle qui appartiendrait au premier.

721. Si celui à qui appartient l'espace du terrain qui aurait été laissé pour le tour de l'échelle, voulait le remettre dans son clos, il pourrait démolir son premier mur, et contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de son second mur et du fonds sur lequel il serait bâti, ainsi qu'il est dit ci-dessus, suivant les art. 194 et 212 de la coutume.

722. C'est pourquoi, dans les cas précédents, celui qui se voudrait clore le dernier, ferait bien de faire des offres au premier de lui payer la valeur du terrain de l'espace du tour de l'échelle, ensemble le remboursement de la moitié de la valeur du mur et de son fonds ; et par ce moyen rendre mitoyen le

premier mur; ce qui leur épargnerait à tous deux la dépense de faire deux murs : mais cela ne se pourrait faire que de gré à gré, et non par contrainte.

723. Par l'acte de notoriété rapporté dans la neuvième glose ci-dessus, la largeur du tour de l'échelle étant fixée à trois pieds, il s'ensuit que celui qui voudrait construire un édifice sur son héritage, dont le toit aurait son égout par le côté de l'héritage de son voisin, serait tenu de laisser un espace de sonterrain en forme de ruelle, de trois pieds de large entre la face du mur de son édifice et la ligne qui sépare son héritage de l'héritage de son voisin, pour recevoir les eaux du toit de son édifice, et donner de la pente à cette ruelle, pour y faire écouler les eaux par chez lui, en sorte que l'héritage de son voisin n'en fût pas incommodé. Et s'il y avait un mur mitoyen ou appartenant à l'autre voisin seul, pour séparer les héritages, celui qui ferait écouler les eaux du toit de son édifice par la ruelle du tour de l'échelle serait aussi tenu de la faire paver, pour empêcher l'eau de pénétrer aux fondements du mur de séparation des héritages.

724. Les haies mitoyennes qui séparent deux héritages, doivent être entretenues et replantées à frais communs par les deux propriétaires des héritages, et l'un des deux propriétaires peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien et rétablissement de la haie, ou à renoncer, par un acte valable et par écrit, au droit qu'il avait à la haie et au fonds de terre sur lequel elle est plantée, à condition que celui au profit duquel la haie serait abandonnée, la doit faire réparer ou l'entretenir en bon état (1).

(1) Toute la théorie légale concernant les haies a été exposée par M. Rolland de Villargues (v° *haie*), en ces termes :—Les haies sont fréquemment employées pour la clôture des propriétés rurales.— Elles sont *vives* ou *sèches*. — La haie *sèche* ou *morte* se forme de bois secs, liés ensemble, et qu'on renouvelle de temps à autre. — Les haies *vives* à *pied* sont celles qui se font avec des arbrisseaux vivants, comme épines, ronces, sureaux, charmilles, églantiers, rosiers, noisetiers, etc. — Cette matière présente trois choses à examiner : 1° la distance ; 2° la mitoyenneté ; 3° les droits et obligations des voisins. — 1° *Distance*. La haie *sèche* peut se planter sur la ligne de séparation des héritages voisins, sans observer aucune distance. Boulonn. 169. Hesdin, tit. 2, art. 27, Fournel. Pardessus, etc. — Cela vient de ce que la haie sèche ne poussant aucunes racines ni aucunes branches, il n'y a pas à craindre qu'elle anticipe sur l'héritage voisin. — Mais il n'en est pas de même de la haie *vive* : comme elle est susceptible d'extension par l'accroissement de ses racines et de ses branches, elle rentre sous l'action des règlements relatifs à la plantation des arbres. Arg. C. civ. 671. — En conséquence, celui qui plante une haie, est obligé de laisser la distance prescrite

725. Les haies vives qui séparent les héritages doivent toujours être réputées mitoyennes en quelque cas que ce soit, s'il n'y a titre au contraire, et le milieu de la haie sera la séparation des héritages.

[A moins que ces haies vives ne soient accompagnées de fos-

par les règlements particuliers actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, un demi-mètre (un pied et demi) de distance de la ligne séparative des deux héritages. *Ibid.* — Notez que cet espace est présumé par cela même lui appartenir, sauf preuve contraire ; et si le voisin ne réclame pas dans les trente ans, la présomption est inattaquable. Duranton, n° 384. Le voisin peut exiger que les arbres plantés à une moindre distance que celle prescrite soient arrachés. C. civ. 672.—2° *Mitoyenneté.* En principe, toute haie qui sépare des héritages, qu'elle soit vive ou sèche, est réputée mitoyenne. C. civ. 365. — Cependant cette règle souffre plusieurs exceptions que nous allons parcourir successivement. Et d'abord, lorsqu'il y a *titre* qui attribue la haie à l'un des voisins exclusivement, il est évident que la présomption de la loi doit cesser. Il n'y a plus à considérer l'état de clôture de l'un ou l'autre fonds. *Ibid.* Une seconde exception, c'est quand il y a des *bornes* qui attribuent aussi la haie exclusivement à l'un des héritages. Peu importe encore qu'ils soient tous deux en état de clôture, et même que l'autre le soit seul. Duranton, t. 5, n° 367. — Pour troisième exception nous citerons le cas où il y a possession suffisante, au contraire, en faveur de celui qui prétend que la haie lui appartient en propre. C. civ. 670. — Notez qu'alors il importe encore que les deux fonds soient ou non en état de clôture, ou même que le fonds du voisin le soit seul. Duranton, n° 369. — Mais quelle doit être la durée de cette possession contraire à la mitoyenneté, ou de propriété exclusive en faveur du voisin ? Faut-il que cette possession soit trentenaire ? Suffit-il qu'elle soit soit annale ?

La possession annale de la haie, répond M. Duranton, n° 370, en fait, jusqu'à preuve contraire, administrée au pétitoire, présumer propriétaire le possesseur, soit que les deux fonds fussent ou non en état de clôture, soit même qu'il n'y eût de clos que celui du voisin. L'art. 3 C. pr., en plaçant dans les attributions des juges de paix les entreprises ou usurpations sur les *haies commises dans l'année*, reconnaît par là que la possession de la haie est acquise après l'année, car c'est un droit prescriptible ; et si elle ne dispensait pas ensuite de prouver la propriété, à quoi servirait-elle ? A quoi bon maintenir le possesseur ainsi que le veut la loi ?» Toullier, t. 3, n 229. Pardessus, n° 188. Arg. Cass. 3 vend. an. 14, aff. Jarnan. — Cependant la présomption de propriété résultant de la possession annale pourrait être détruite par la preuve contraire tirée d'un titre, ou par la possession trentenaire antérieure. n° 371. — Une quatrième exception a lieu dans le cas où un *seul* des héritages est en état de clôture : alors la haie appartient à cet héritage. Même art. 670. — Notez ces mots, *en état de clôture.* Ils ne signifient pas qu'il suffit que l'héritage soit clos d'une manière quelconque (C. pén. 391) : il est question ici de *haies*, et ce ne peut être que les clôtures de cette espèce que le le législateur a eues en vue. Ainsi l'un des fonds est entouré de fossés de trois côtés, et du quatrième par une haie; l'autre fonds est entouré de haies de tous côtés : il ne nous paraît pas douteux que celle qui sépare les deux héritages ne

sés, lesquels, comme il a été dit ci-devant, désignent à qui appartiennent ces haies.]

726 Un voisin qui se voudrait clore d'une haie vive en campagne, la peut planter à ses dépens, et en prendre toute la largeur et épaisseur de son côté et sur son propre fonds, et laisser trois pieds de distance entre le milieu du plan de la haie

soit censée appartenir exclusivement au fonds qui est clos de haies de toutes parts, sauf preuve contraire. Duranton, t. 5, n° 368. — Ainsi encore il faut décider que, lors même qu'un fonds serait gardé par une haie sèche de tous côtés, si l'autre héritage l'était de toutes parts par des haies vives, la haie litigieuse, si elle était de cette dernière espèce, serait censée appartenir exclusivement à ce dernier héritage, bien que l'un et l'autre fussent clos de tous côtés. *Ibid.* — Remarquez que lorsque l'un des deux héritages seulement est clos, si le propriétaire de l'héritage non clos se mettait en devoir de le clore, comme il acquerrait par là une présomption de mitoyenneté, le maître de l'héritage clos pourrait lui faire signifier un acte de protestation pour conserver la présomption de propriété exclusive qui résulte en sa faveur de ce que son héritage est seul en ce moment en état de clôture. —Que doit-on décider, lorsque ni l'un ni l'autre des héritages n'est clos de toutes parts, mais que l'un d'eux se trouve gardé, du côté où il n'est pas clos, par des fonds de même nature? Par exemple, un pré ou une vigne a une haie de trois côtés qui la sépare de terres ou pacages non clos, et de l'autre c'est une suite de prés ou de vignes appartenant à divers : dans ce cas, y a-t-il présomption de non-mitoyenneté de la haie en faveur du pré ou de la vigne? On le décidait ainsi dans beaucoup de localités, parce que, disait-on, il est vraisemblable que le propriétaire de ce pré ou de cette vigne a élevé la haie à ses dépens, parce qu'un pré ou une vigne a plus besoin d'être gardée qu'une terre labourable ou un pacage. Mais on ne pourrait plus décider de même sous l'empire du Code qui établit la présomption de mitoyenneté dans tous les cas où les deux héritages ne sont pas en état de clôture, n'importe que le genre de leur culture soit semblable ou différent. Duranton, n° 373.—Cependant, si, dans l'espèce précédente, il s'agissait d'une haie plantée anciennement, il faudrait continuer d'appliquer les anciennes coutumes. *Ibid.* n° 374. Il n'est pas inutile d'observer que si entre la haie et l'un des deux héritages qu'elle sépare il existe un fossé, la haie est censée appartenir à celui dont elle touche immédiatement l'héritage, quand même le fossé appartiendrait au voisin ; à moins que le fonds de ce dernier ne soit entouré de haies de tous côtés. *V.* Pardessus, n° 188. Toullier, n° 230, et Duranton, n° 375. — Il est évident que le voisin d'une haie ne peut, contre la volonté de celui à qui elle appartient, la rendre mitoyenne ; car l'espace dont il vient d'être parlé ferait obstacle à sa prétention. *Ibid.* n° 385. — 3° *Droits et obligations des voisins.* Du droit de copropriété de la haie, il résulte que ses produits, et notamment ceux des arbres qu'elle renferme, se partagent entre les voisins. — Car les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne appartiennent aux deux voisins C. civ. 673. — Tellement qu'un seul ne peut ni les ébrancher ni en cueillir les fruits sans le consentement de l'autre, ou au moins sans faire ordonner que ce sera à frais communs. Pardessus, n° 189.—Ce n'est pas tout : chacun des deux propriétaires a le droit de requérir qu'ils soient abattus. C. civ. 673. — La haie doit

et l'héritage de son voisin, suivant l'usage des environs de Paris; et celui qui fait planter la haie doit prendre un acte de l'alignement avec ses voisins.

727. [On laisse trois pieds de distance entre les haies et l'héritage du voisin, tant pour que ces haies puissent s'épaissir sans couvrir l'héritage du voisin, qu'afin que les racines aient la faculté de s'étendre. Si cependant elles s'étendaient au-delà des trois pieds sur l'héritage du voisin, le propriétaire de la haie serait tenu d'en interrompre le cours par une tranchée, au cas que le voisin le demandât.]

728. Les haies vives se peuvent faire de toute sorte de plant qui a racine, comme sureau, charmille, érable, rosiers, églantiers, épines blanches et noires, et autres sortes de plants. On remarquera que l'épine blanche étale moins ses racines que la noire, et le milieu de la tige de toutes ces sortes de plants doit être sur la ligne qui sépare les héritages, si la haie est mitoyenne; et à trois pieds de l'héritage du voisin, s'il a plû à l'un de la planter sur son fonds, et à ses dépens seul.

729. On plante quelquefois des arbres au long de la ligne qui sépare les héritages pour y servir de bornes, et ces arbres sont mitoyens; en sorte que l'un des voisins ne les peut pas faire couper ni ébrancher sans le consentement de l'autre; et si ce sont des arbres fruitiers, chacun des voisins cueille les fruits des branches qui sont de leur côté et au-dessus de leur héritage : l'un ni l'autre des voisins ne peut couper les racines de ces arbres, ni faire quoi que ce soit de son côté qui y puisse causer du dommage.

730. [Il serait plus juste de cueillir en commun le fruit de ces arbres, que de cueillir ceux des branches qui se trouvent au-dessus de chacun des héritages que ces arbres séparent, parce qu'il pourrait arriver que la sève se portât plus facilement d'un côté que de l'autre, par l'exposition au soleil, quoique ces arbres tirassent leurs sucs et nourritures d'une terre mitoyenne.]

731. Si le tronc de l'arbre est entièrement sur l'un des héritages voisins, l'arbre appartient en entier à celui sur l'héri-

être entretenue à frais communs. — Mais rien n'empêche l'un des copropriétaires d'abandonner la mitoyenneté pour se dispenser de contribuer dorénavant à son entretien. — Un des voisins ne peut exiger que la haie soit détruite. *V*. Duranton. n° 381. — Cependant si la haie était dans un lieu où la clôture est forcée, comme elle l'est en murs, chacun des voisins pourrait contraindre l'autre à la suppression de la haie et à contribuer à la construction d'un mur de clôture. C. civ. 663. Duranton, n° 382.

tage duquel il est planté, quoique les branches ou racines passent sur l'héritage voisin, et celui sur l'héritage duquel est l'arbre, le peut faire couper à son profit. Et aussi l'autre voisin peut contraindre en justice le propriétaire de l'arbre, à couper toutes les branches et racines qui passent de son côté; mais s'il les veut bien souffrir, il lui est permis de prendre les fruits des branches qui s'étendent sur son héritage.

752. [Si le propriétaire voisin veut bien souffrir l'extension des branches et racines de cet arbre, cela ne lui donne point le droit de recueillir les fruits des branches qui s'épanouissent au-dessus de son terrain; c'est une complaisance qu'il veut bien avoir pour son voisin, qui ne lui acquiert aucune propriété dans cet arbre.]

753. En plein champ, l'on ne peut pas planter des arbres en plein vent, à hautes tiges, plus près de six pieds de l'héritage de son voisin, à compter du centre du tronc de l'arbre, jusqu'à la ligne qui sépare les héritages, notamment si ce sont des charmes, des tilleuls, des marronniers et autres arbres de cette nature, soit pour former des avenues ou autrement; mais à l'égard des noyers, des ormes et des chênes, il faut neuf pieds de distance, parce qu'ils étendent leur racines et leurs branches plus loin que les autres (1).

754. [Il n'y a point de distance fixée pour planter un arbre de haute tige ou futaie vers l'héritage voisin; cela dépend de la nature des arbres et de leur situation. De la nature, parce que si ce sont des ormes, dix-huit pieds de distance ne suffiraient pas entre le pied de ces arbres et l'héritage voisin, à moins qu'on n'eût soin de couper les racines de ces arbres et de les

(1) Il n'est permis de planter des arbres à haute tige qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants et reconnus; et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives. C. civ. 671.

Cet article ne s'applique pas seulement aux arbres fruitiers, mais aux arbres forestiers, tels que les ormes, tilleuls, chênes, frênes, etc.

Le nouveau Code forestier, art. 150, et l'ordonnance rendue pour son exécution, art. 176, ont rendu cette disposition applicable aux forêts.

Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés. Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à couper ces branches. Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même. C. civ. 672.

Le droit du voisin d'exiger l'arrachement des arbres plantés dans la distance prohibée se prescrit par 30 ans. Arg. dud. art. 150. Proudhon, *Usufruit*, n° 2989.

empêcher de s'étendre du côté du voisin : il faut que le voisin ne souffre aucun dommage de ces arbres. Cela dépend aussi de leur situation, parce que si ces arbres se trouvent situés de manière qu'ils couvrent l'héritage voisin par leur ombre, et empêchent l'exposition au soleil, il n'y a point de doute qu'il faut que ces arbres soient assez éloignés de l'héritage voisin pour n'en point empêcher l'exposition au soleil, surtout dans les heures où sa chaleur agit le plus efficacement sur les fruits. Cette question deviendrait plus douteuse, s'il ne s'agissait point d'héritage en pleine campagne; s'il s'agissait, par exemple, d'un parc dont les bois et allées mettraient à l'abri des terres voisines, cela souffrirait plus de difficulté, parce qu'un parc n'est pas censé devoir être entièrement découvert, sans allées ni bois : cependant il serait juste que les héritages voisins n'en souffrissent aucun dommage.]

755. Dans les jardins, parcs, ou autres héritages clos de murs, si le mur appartient et est bâti sur le fonds de celui à qui est le clos, et joignant sans moyen à l'héritage de son voisin, le propriétaire du clos peut planter des arbres en espaliers joignant le mur; mais si le mur est mitoyen, il faut six pouces de distance entre la tige de l'arbre et le mur; et si le mur n'était pas mitoyen, et qu'il appartînt à l'autre voisin, l'on ne pourrait pas y planter des arbres en espaliers, plus près de dix-huit pouces de distance du mur, à compter du centre du tronc ou tige de l'arbre, et aucune de ses branches ne pourrait être attachée contre le mur appartenant à autrui (1).

756. [Dans les parcs, jardins ou autres héritages clos de murs, lorsque les murs de clôture sont mitoyens, les propriétaires n'observent aucune distance entre la tige de leurs arbres fruitiers et ces murs; ils les posent ou plantent contre : il serait cependant plus à propos de les planter à six pouces de distance de ces murs pour empêcher que ces arbres, en grossissant, ne poussent et dégradent le mur mitoyen. A l'égard de la distance fixée de dix-huit pouces pour l'éloignement des espaliers des murs qui ne sont pas mitoyens, il n'y a point de distance fixée ; il suffit que les racines de ces arbres ne pénètrent point dans ce mur non mitoyen, et que les branches ne soient point attachées sur ledit mur.]

757. A l'égard des arbres à hautes tiges en plein vent, ils peuvent être plantés dans les héritages clos de murs, à trois pieds de distance entre le centre de la tige ou tronc de l'arbre et la ligne qui sépare l'héritage du voisin ; en sorte que si le

(2) V. la note précédente.

mur appartient à un seul et est entièrement sur le fonds de celui qui fait planter les arbres, l'épaisseur du mur sera comprise dans la distance de trois pieds. Si le mur est mitoyen, les trois pieds se compteront du milieu de l'épaisseur du mur; mais si le mur appartient à l'autre voisin seul, les trois pieds seront francs entre le devant du mur et le centre du tronc de l'arbre. Si cependant les branches et les racines des arbres passent sur l'héritage du voisin, il peut contraindre celui à qui il appartient à couper ce qui excède de son côté; et aussi c'est à celui à qui les arbres appartiennent à rétablir le dommage que les arbres causeront au mur dans ces trois cas différents (1).

758. [Cette distance de trois pieds n'est pas plus déterminée que les précédentes. Voyez ce qui a été dit ci-dessus n° 734, à quoi l'on ajoutera, que s'il s'agissait de deux jardins ou parcs, contigus l'un à l'autre, il y a bien moins de difficulté, parce que s'il se trouve des arbres de part et d'autre des murs, et qu'ils soient mitoyens, il n'y a point de distance à observer, pourvu que les troncs ou racines de ces arbres ne puissent causer la chute de ces murs. Si les murs n'étaient pas mitoyens, il faudrait tellement éloigner ces arbres, que ces murs n'en pussent être aucunement endommagés, à moins que le propriétaire des arbres ne voulût s'exposer au dédommagement. Il faut encore observer que les branchages des arbres ne doivent point s'étendre sur l'héritage d'autrui; qu'il les faut couper à plomb de la séparation desdits héritages, à moins que les propriétaires

(1) Les principes sur la propriété des arbres sont assez simples. En général les arbres sont censés la propriété de celui sur le terrain duquel ils sont plantés. C. civ. 553. C'est le terrain qui détermine la propriété de l'arbre. *Quæ terræ coalescunt, solo cedunt.* Just. *de rer. div.* § 32. Ainsi celui qui plante dans son fonds un arbre appartenant à autrui ne peut être obligé de l'arracher, mais seulement d'en payer la valeur. C. civ. 554.

Réciproquement celui qui a planté un arbre sur le fonds d'autrui ne peut l'arracher, et il n'a que l'action en payement du prix.

Toutefois ceci ne s'applique qu'aux arbres plantés à demeure et qui font partie du fonds; un arbre de pépinière destiné à être transplanté pourrait être revendiqué comme meuble. Pothier, *de la communauté,* n. 34.

Quand les arbres sont limitrophes, il s'élève parfois des difficultés sur lesquelles on pose les règles suivantes :

1° L'arbre est en général la propriété du fonds sur lequel se trouve le principal tronc. L. 6, ff. *de fruct. arb.* Toullier, n° 253. Duranton, t. 5, n 380.

2° S'il est placé à peu près également sur les deux fonds, il appartient à chacun par moitié. Mêmes autorités.

3° A moins que l'un des voisins n'ait été en possession exclusive d'émonder l'arbre et d'en recueillir les fruits. Mêmes autorités.

voisins ne se permettent réciproquement l'étendue des branches de leurs arbres.]

739. Les palissades de charmille, d'érables, d'ifs et d'autres semblables, se peuvent planter à un pied et demi de distance entre le centre de la tige et la ligne qui sépare les héritages, en sorte que si le mur de clôture appartient en entier à celui qui fait planter la palissade, elle pourra être plantée joignant le mur. Si le mur est mitoyen, ce sera à un pied et demi du milieu du mur; et si le mur appartient à l'autre voisin seul, ce sera à un pied et demi du parement du mur au rez-de-chaussée.

740. [Ce qui a été dit sur les articles ci-dessus se peut appliquer ici : la distance de dix-huit pouces marquée en cet article pour la distance des palissades, n'étant pas plus déterminée que celle des articles précédents.]

ART. 211.

SI MURS DE SÉPARATION SONT MITOYENS.

Tous murs séparant cours et jardins sont réputés mitoyens, s'il n'y a titre au contraire : et celui qui veut faire bâtir nouveau mur, ou refaire l'ancien corrompu, peut faire appeler son voisin pour contribuer au bâtiment ou réfection dudit mur, ou bien lui accorder lettres que le mur soit tout sien (1).

741. Le commencement de cet art. 211 de la coutume est général, tant pour les villes et les faubourgs, que pour les champs, et tous murs séparant non-seulement les cours et les jardins, mais aussi toutes sortes d'héritages entre deux voisins, sont réputés mitoyens, jusqu'à la hauteur de clôture, s'il n'y a un titre au contraire : et si l'un des voisins prétend que le mur appartient à lui seul dans la hauteur de clôture, il faut qu'il justifie ce qu'il avance par un titre par écrit, sinon le mur sera réputé commun et mitoyen entre les deux voisins, mais jusqu'à la hauteur de clôture seulement (2).

(1) L'art. 653 C. civ. répute également mitoyen tout mur entre cour et jardin ou entre enclos dans les champs, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

(2) Cela résulte à la fois du principe que la clôture est forcée au moins dans les villes et faubourgs, et de la présomption que les deux voisins ont

742. Les marques d'architecture faites aux murs en les construisant, comme les chaperons, ou un égout tout d'un côté, et élevé droit et à plomb de son parement de l'autre côté, ou des vues laissées en un mur de pignon plus bas que la hauteur de clôture, et autres marques semblables, sont bien des indices que le mur pourrait appartenir à l'un des voisins seul; mais elles ne sont pas une preuve suffisante . il faut, outre ces marques, un titre par écrit en bonne forme; car, sans le titre, les marques ne serviraient d'aucune preuve, parce que l'un des voisins les peut ajouter aux murs par entreprise à l'insu de l'autre. Il n'en est pas de même des marques faites au mur en le construisant pour témoigner qu'il est mitoyen jusqu'à une certaine hauteur, comme sont les filets de pierre ou de moellons, et les corbeaux de pierre incorporés dans le mur, lesquels sont suffisants, sans autre titre, pour prouver que le mur est commun et mitoyen a l'héritage par le côté duquel ces marques sont apparentes jusqu'à la hauteur de ces filets ou corbeaux de pierre, si on reconnaît que véritablement ils ont été mis en bâtissant le mur. Il faut observer que les harpes de pierre ou moellon, que l'on fait saillir vers le côté du voisin aux jambes boutisses ou autrement, à la tête d'un mur, pour y servir de liaison d'attente, lorsque ce voisin y voudra bâtir contre de son côté, ne sont pas des marques que le mur est mitoyen.

743. [Les harpes, soit de pierre, soit de moellon, laissées du côté d'un voisin, ne sont pas des marques de mitoyenneté: celui qui bâtit le premier jette ces harpes, pour que la maison de son voisin, lorsqu'il viendra à bâtir, soit liée avec la sienne, et par ce moyen éviter les entailles et incrustements que le voisin serait obligé de faire dans la jambe boutisse de sa maison, pour y former des liaisons; ce qui détériorerait et ruinerait en partie cette jambe boutisse] (1).

anciennement construit le mur sur la partie limitrophe de leurs héritages et à frais commun, parce qu'il leur est également utile á l'un et à l'autre.

Du reste il résulte des termes de l'art. 653, que le mur d'un bâtiment qui donne sur une cour ou un jardin n'est pas présumé mitoyen, mais être la propriété exclusive du maître du bâtiment. Pardessus, n° 159. Il en est ainsi même dans les villes et faubourgs où la contribution aux frais de clôture entre voisins est forcée. Duranton, n° 303.

(1) Il faut que les filets et corbeaux, pour faire preuve, aient été placés pendant la construction du mur, et qu'ils soient en pierre et non en plâtre ; il serait trop facile de les établir après coup dans cette dernière forme. Toullier, n. 189. Pardessus, n. 163.

Les signes de non-mitoyenneté existant des deux côtés, homogènes ou différents, se neutralisent. Duranton, n. 312.

744. Le restant de l'article 211 de la coutume, demande de la distinction pour en faire l'application aux murs qui séparent les héritages dans les villes et les faubourgs, et aux murs qui séparent les héritages des champs; car, dans les villes et les faubourgs, l'un des voisins peut contraindre l'autre à la construction d'un nouveau mur de clôture pour séparer leurs maisons et héritages, s'il n'y avait pas encore eu de mur, et à refaire ou entretenir l'ancien mur de clôture mitoyen et corrompu, sans que l'autre voisin s'en puisse exempter, en proposant d'abandonner le droit qu'il a au mur et au fonds sur lequel il est assis, suivant l'article 209 de la coutume. Ainsi jugé par un arrêt du 19 mars 1712, au profit du nommé Pigot, par lequel le voisin fut débouté de ses offres d'abandonner le droit qu'il avait au mur séparant leurs cours et jardins dans le faubourg Saint-Germain, et condamné à contribué à la réfection du mur (1).

745. [Dans la ville et les faubourgs de Paris, l'on ne peut, comme il vient d'être dit, abandonner la propriété des murs de clôture, pour se dispenser de les reconstruire ou réparer; mais

Le mur qui soutiendrait une terrasse, ou qui, par la position des lieux, paraitrait évidemment n'avoir été construit que pour l'utilité particulière de l'un des deux voisins, ne serait pas réputé mitoyen. Merlin, v° *Mitoyenneté.* Frémy Ligneville, n° 173 et suiv.

(1) C'est une question assez délicate que celle de savoir si la faculté d'abandonner la mitoyenneté d'un mur doit être appliquée aux villes et faubourgs où la clôture est forcée.

Pour la négative, on dit que les dispositions de l'art. 663 C. civ., est fondée sur des considérations d'ordre public et de sûreté des villes; que la clôture est pour les villes une conséquence naturelle du voisinage, et des droits ou obligations que ce voisinage impose, plutôt qu'une servitude proprement dite; que cet article ne donne en aucun cas la faculté d'abandonner le mur, qu'il oblige au contraire le voisin à réparer; que la disposition de la loi étant indivisible, il en résulte que les murs de clôture, dans les lieux où cette clôture est forcée, sont sujets, quant aux reconstructions et réparations, au même droit spécial d'après lequel leur construction à frais communs est forcée; que, sans cette interprétation, l'art. 663 serait illusoire; et qu'il est de tout point conforme à la coutume de Paris, sous l'empire de laquelle on décidait que l'abandon du mur ne pouvait avoir lieu. Telle est l'opinion de MM. Pardessus, n° 168; Delvincourt, t. I, p. 400; Duranton, n° 319; Toussaint, n° 839; Lepage, p. 106.

Mais l'opinion contraire qui a été adoptée au conseil d'Etat par M. Maleville, sur l'art. 663, a été consacrée par la cour de cassation le 29 septembre 1819 et le 5 mars 1828, et par la cour de Toulouse, le 7 janvier 1834. Ces arrêts sont fondés sur la généralité des termes de l'art. 656 du Code civil, qui autorise l'abandon de la mitoyenneté. Conforme: Toullier, t. III, n° 218; Favard, t. V, p. 162.

on peut abandonner de son droit dans un mur au-dessus de la hauteur de clôture. Ainsi, si deux particuliers avaient chacun un corps de logis sur une rue, ou en autre endroit séparé par un mur mitoyen, et que l'un des propriétaires vînt à démolir son corps de logis pour y faire une cour, son voisin ne peut le contraindre à réparer ce mur ci-devant mitoyen. Celui qui a démoli, abandonnant la propriété de ce mur, il n'est point tenu d'en faire les réparations avant de l'abandonner, à l'exception de celles qui sont de son fait, comme de boucher tous les trous que les bois auraient pu laisser dans ce mur en les démolissant, les tranchées des blanchers, les arrachements, si aucuns auraient été faits, et généralement tout ce qui provient du fait de celui qui a démoli.]

746. En campagne, l'un des voisins ne peut, en aucune façon, contraindre l'autre de contribuer à la reconstruction d'un nouveau mur de clôture, pour séparer leurs héritages, ni même l'obliger de fournir de son fonds de terre, pour asseoir la moitié de l'épaisseur du mur, suivant l'article 210 de la coutume; mais il le peut appeler et le contraindre de lui donner un acte d'alignement de la ligne qui sépare leurs héritages, par lequel il reconnaisse que celui qui se veut clore a fait construire le mur à ses dépens seul et sur son propre fonds, joignant sans moyen ladite ligne qui sépare leurs héritages.

747. A l'égard des anciens murs de clôture en campagne et dans les villages, par cet art. 211 de la coutume, l'un des voisins peut contraindre l'autre à contribuer à l'entretien ou à la réfection du mur de clôture qui sépare leurs héritages, si l'autre voisin veut continuer à se servir du mur; mais s'il n'y veut pas contribuer, il peut s'en dispenser, en donnant à son voisin un acte par écrit en bonne forme, pour lui servir de titre, comme il lui a abandonné le droit qu'il avait au mur et au fonds de terre sur lequel il est bâti: et si par après celui qui a abandonné le mur, y veut rentrer et se le rendre mitoyen, il doit rembourser à l'autre la moitié de la valeur du mur et du fonds de terre sur lequel il est bâti, suivant l'estimation qui en sera faite au temps qu'il y voudra rentrer, ainsi qu'il a déjà été expliqué sur l'article 210 de la coutume.

748. [Lorsqu'un propriétaire abandonne la propriété d'un mur de clôture ancien, pour éviter de contribuer à la réfection d'icelui, il est juste qu'il abandonne en même temps le fonds de terre sur lequel est assis ce mur, pour ne point causer de dommage à celui qui conserve le mur de clôture; car si ce particulier, en reconstruisant ce mur de clôture, était obligé de se retirer sur son terrain, cela lui ferait perdre tous les arbres qui

seraient plantés en espalier le long de ce mur; mais il ne me paraît pas juste que ce particulier qui a abandonné ce mur de clôture, voulant dans la suite réacquérir la mitoyenneté de ce mur, paye non-seulement la moitié de la valeur du mur, mais encore la valeur de la moitié du terrain sur lequel ce mur est assis et planté. Il me semble que cet abandon de terrain ne devrait avoir lieu que pour le temps que ce mur cesserait d'être mitoyen, et que si l'autre propriétaire voulait ne plus être clos, que la ligne du milieu de l'épaisseur de ce mur de clôture devrait de nouveau faire la séparation de ces deux héritages. Cependant cet article 211 de la coutume ordonne précisément que celui qui ne veut pas contribuer à la réfection d'un ancien mur, accorde lettres pour que le mur soit tout sien à celui qui veut reconstruire le mur; et il ne serait pas tout sien, si le fonds de terre que ce mur occupe en était séparé, quoique l'on pourrait entendre que ce mur serait tout sien, tant que la mitoyenneté du mur ne subsisterait pas; mais l'article 212 de la coutume décide la question.]

749. Il n'y a pas les mêmes distinctions à faire à l'égard des autres choses communes que l'un des propriétaires veut abandonner; et il est loisible à celui qui a droit à un puits, un cloaque, un privé et fosse d'aisance, et autres choses semblables communes et mitoyennes, d'y renoncer et abandonner le droit qu'il y a, soit que la chose soit située dans les villes ou faubourgs, ou à la campagne : mais il faut au préalable faire curer et ôter les infections de la chose que l'on abandonne, à frais communs entre les co propriétaires, dont celui qui fait l'abandon en doit payer sa quote-part, et donner à l'autre un acte en bonne forme de son abandonnement, pour lui servir de titre, moyennant quoi il n'est plus tenu des réparations qu'il y aurait à faire (1).

750. [Il est libre à un propriétaire d'abandonner une chose qui produirait quelque incommodité à son voisin, comme si un propriétaire avait un cloaque ou une fosse dans le terrain de son voisin ; mais je ne pense pas qu'il soit libre à ce propriétaire de faire un abandon qui serait préjudiciable à son voisin ; il faut son consentement, suivant mon avis. S'il était libre d'abandonner un puits, cette cession serait nuisible à un voi-

(1) Les auteurs sont en effet d'accord que l'abandon d'un cloaque ou d'un privé commun ne dispense pas celui qui le fait de contribuer aux frais de la vidange qui est à faire lors de cet abandon, car il y a donné lieu, ayant contribué à emplir le privé. Pothier, *Contrat de Société*, n° 229; Toullier, t. III, n° 219; Toussaint, n° 442.

sin : un puits mitoyen sert autant qu'un puits appartenant à un seul ; on tire autant d'eau de l'un que de l'autre, et les charges sont bien différentes : il est bien différent d'entretenir un puits seul ou en commun, les frais doublent; on doit regarder un puits mitoyen, comme une servitude contractée entre deux propriétaires pour leur utilité réciproque; par conséquent cet abandon ne doit point être libre (1).

751. A l'égard d'une fosse mitoyenne ou d'un cloaque commun, l'espèce est différente; une fosse ou un cloaque qui servent à deux propriétaires sont bien plutôt remplis que lorsqu'ils appartiennent à un seul ; l'avantage qui en revient à l'un rend libre la cession de l'autre, la vidange, préalablement faite, provenant du fait des deux propriétaires.]

752. Lorsque les puits, cloaques, fosses d'aisance, et autres choses semblables que l'un des voisins a abandonnés à l'autre, sont en partie sur le fonds de son héritage, en abandonnant la chose, il n'abandonne que ce qui est au-dessous de son sol au rez-de-chaussée; par exemple, si c'est un puits, il lui est loisible d'en faire supprimer ce qui avance de la mardelle par son côté, jusqu'au rez-de-chaussée de son héritage, pourvu toutefois que son autre voisin en puisse avoir l'usage par son côté. Il en est de même des fosses d'aisance, cloaques et autres, et il peut faire tout ce qui lui convient au-dessus de son sol au rez-de-chaussée; mais il ne peut rien faire au-dessous de son sol, qui puisse endommager la chose abandonnée.

753. [Celui qui abandonne un puits avec le consentement de son voisin, peut en supprimer ce qui ne cause aucun préjudice à la chose abandonnée, c'est-à-dire, à l'usage qu'on en doit faire : par exemple, si un puits était mitoyen, et que la mardelle fût commune, c'est-à-dire qu'il n'y eût qu'une poulie dans le milieu servant aux deux propriétaires, et par conséquent sans séparation dans le milieu, ce puits ne pourrait rien changer à la mardelle de ce puits, ni à la hauteur nécessaire au-dessus du puits, pour attacher la poulie, et pour pouvoir tirer de l'eau commodément; il ne pourrait que faire murer ce puits de son côté au-dessus de la mardelle, pour se clore.]

(1) Toussaint est d'avis qu'on ne peut abandonner forcément la mitoyenneté d'un puits; mais cette opinion n'est pas partagée par M. Rolland de Villargues, v° *Abandon de mitoyenneté*, n° 5.

ART. 212.

COMMENT ON PEUT RENTRER AU DROIT DE MUR.

Et néanmoins, ès cas des deux précédents articles, est le voisin reçu, quand bon lui semble, à demander moitié dudit mur bâti et fonds d'icelui, ou à rentrer en son premier droit, en remboursant moitié dudit mur et fonds d'icelui (1).

754. Cet article 212 de la coutume comprend deux différents cas de murs non mitoyens, où un voisin peut demander à l'autre à rendre le mur commun et mitoyen entre eux, en lui payant la moitié de la valeur du mur et du fonds de terre sur lequel il est assis. Le premier cas est, lorsque celui à qui le mur appartient, l'a fait bâtir entièrement sur son fonds joignant sans moyen à l'héritage de son voisin; et le second cas est, quand l'un des voisins a abandonné à l'autre, par un acte par écrit pour servir à l'autre de titre, le droit qu'il avait en un mur qui leur était mitoyen, et au fonds de terre sur lequel il est assis, pour ne point contribuer à l'entretien ou réfection de ce mur, et que l'autre voisin l'a fait reconstruire à ses dépens seul. En l'un et l'autre de ces deux cas, celui qui n'a point de part au mur peut contraindre l'autre à recevoir le remboursement de la moitié de la valeur du mur et du fonds de terre sur lequel il est bâti, pour se rendre le mur commun et mitoyen, suivant l'estimation qui en doit être faite au temps qu'il en fait le remboursement, ainsi qu'il a été expliqué sur l'article 198 de la coutume de Paris.

755. La raison pour laquelle cet article 212 de la coutume oblige celui qui veut rentrer au droit qu'il avait au mur mitoyen qu'il a abandonné à son voisin, de lui rembourser la valeur de la moitié du mur et du fonds de terre sur lequel il est assis, de même que si ce voisin l'avait fait bâtir entièrement sur son propre fonds, joignant sans moyen à l'héritage de celui qui y veut rentrer, est premièrement, que la condition imposée par l'article 210 de la coutume pour être dispensé en campagne de

(1) L'abandon de la mitoyenneté d'un mur, dit M. Rolland de Villargues, n'empêche pas celui qui l'a fait de racheter dans la suite cette mitoyenneté, en payant la moitié de la valeur du mur et du sol sur lequel il est assis. C. civ. 661; Pothier, *Société*, n° 255; Pardessus, n° 169; Toullier, t. III, n° 221; Rép. Not., v° *Abandon de mitoyenneté*, n° 14.

contribuer à la réfection d'un ancien mur mitoyen, est d'abandonner à son voisin le droit que l'on avait au mur et au fonds de terre sur lequel il est bâti. Secondement, c'est pour indemniser le voisin des avances qu'il a faites, de faire rebâtir le mur à ses dépens seul, lequel ne servirait pas moins de clôture à celui qui n'y a pas contribué.

756. Le voisin qui a abandonné le droit qu'il avait au mur mitoyen, y peut rentrer quand bon lui semble, en faisant à l'autre le remboursement, comme il est dit ci-devant : et s'il arrivait qu'il y eût un si long espace de temps, que le mur fût devenu caduc et eût été refait plus d'une fois depuis, celui qui veut rentrer en son ancien droit, ne doit le remboursement qu'une fois, à la juste valeur, tant du mur que du fonds d'icelui, en l'état qu'il est au temps qu'il en fait le remboursement.

757. Celui qui rentre dans l'ancien droit qu'il avait au mur mitoyen peut contraindre, comme auparavant, son voisin à satisfaire à la coutume en l'observation des contre-murs, distances des vues et autres, le tout s'il n'y a pas titre au contraire.

758. Si l'un des voisins aux villes et faubourgs d'icelles ou aux champs, a abandonné à l'autre le droit qu'il avait en un puits, cloaque ou une fosse d'aisance, puisard ou autres choses semblables qui étaient mitoyennes entre eux, en partie construites sur l'héritage de celui qui a fait l'abandon, tant que la chose abandonnée reste en même état et au même usage, il ne peut rien faire qui y puisse causer du dommage; mais si par la suite du temps, l'autre voisin veut changer d'usage lesdites choses qui lui ont été abandonnées, alors celui qui les avait abandonnées a droit de reprendre la portion du terrain qu'elles occupaient sur et du côté de son héritage, sans être sujet à aucun dédommagement, en cas qu'il n'y eût pas de prescription depuis le changement d'usage de la chose abandonnée.

ART. 213.

DES ANCIENS FOSSÉS COMMUNS, IDEM, QUE DES MURS DE SÉPARATION.

Le semblable est gardé pour la réfection, vidange et entretènement des anciens fossés communs et mitoyens (1).

759. Il y a trois différentes sortes de fossés qui séparent les héritages. La première sorte sont les fossés qui servent de ruisseau pour écouler les eaux des sources et fontaines, et pour écouler les eaux pluviales d'une campagne, et servir à dessécher les terres pour les pouvoir cultiver : en ce cas, les fossés sont censés être mitoyens aux héritages, au long desquels ils passent, et ils appartiennent également à chacun des voisins, vis-à-vis l'un de l'autre; mais il ne leur est pas permis de les supprimer, et il sont tenus de les entretenir et de les faire curer à frais communs, par moitié chacun, dans l'étendue de leurs héritages, pour donner un passage libre aux eaux; et l'un des voisins ne peut pas abandonner à l'autre le droit qu'il a au fossé, pour se dispenser de l'entretenir, si ce n'est de son consentement (2).

(1) Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire. Il y a marque de non-mitoyenneté, lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve seulement d'un côté du fossé. Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve. Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs. C. civ. 666, 667, 668, 669.

(2) Il y a trois sortes de fossés qui séparent les héritages : — Les premiers sont les fossés qui servent de ruisseaux pour l'*écoulement des eaux pluviales* d'une campagne et le dessèchement des marais. - Les fossés de cette espèce sont toujours réputés mitoyens aux héritages riverains, et ils appartiennent également aux voisins, suivant la largeur de leur possession. Fournel. — Mais il ne leur est pas permis de les supprimer; au contraire, ils sont tenus de les entretenir et curer à leurs frais et dépens, chacun pour la portion qui le concerne, sauf à se partager la vase qui en provient pour l'engrais des héritages. — Notez encore que, nonobstant ce caractère de mitoyenneté, il n'est pas permis au voisin, pour se libérer de l'entretien d'un pareil fossé, de rejeter sur l'autre voisin la charge tout entière de cet entretien, en lui abandonnant son droit de mitoyenneté, à l'instar de ce qui se pratique pour les murs mitoyens Fournel. — La seconde espèce de fossés comprend ceux qui sont destinés à servir de *séparation* entre deux héritages, et à intercepter le passage de l'un à l'autre. Desgodets; Fournel. — Ces fossés sont présumés mitoyens s'il n'y a titre ou marque du contraire. C. civ. 666. — *Titre*... On devrait considérer comme tel plutôt que comme une simple marque de non-

760. [Ces sortes de fossés sont des charges que les propriétaires doivent supporter également : comme il est de nécessité que ces eaux aient leur écoulement, et que les propriétaires de côté et d'autre sont également intéressés à ce que ces eaux coulent librement, pour empêcher que leurs terres ne soient

mitoyenneté, les bornes existantes, pourvu qu'elles ne fussent pas démenties par un titre. Elles feraient présumer la propriété exclusive du fossé contre celui du côté duquel elles se trouveraient. Duranton, t. V, n° 349. — Il y a *marque* de no-nmitoyenneté lorsque la levée et le rejet de la terre se trouvent d'un côté seulement du fossé. *C.* civ. 667. — Alors le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve (668). La présomption est que ce propriétaire a fait seul le fossé en entier sur son terrain, et qu'il a jeté de son côté toutes les terres qui en ont été tirées, et qu'il ne pouvait contraindre son voisin à recevoir. Elles eussent été jetées des deux côtés si le fossé eût été fait sur les deux terrains. De là la maxime populaire, *qui a douve a fossé.* — Peut-on admettre d'autres signes de non-mitoyenneté que ceux dont parlent les art. 667 et 668? La négative est enseignée par MM. Pardessus, n° 183, et Duranton, t. IV, n° 353. Ils observent que ces articles sont calqués sur les art. 653 et 654, relatifs au mur mitoyen; qu'ainsi il faut se décider par la raison d'analogie. — Ainsi, lorsque le rejet sera également des deux bords, ou qu'il n'en restera plus de vestige, la mitoyenneté sera présumée, quoiqu'il existe quelques-uns des signes du contraire que certaines coutumes avaient admis. *Ibid.* — Ainsi, on ne doit pas appliquer aux fossés la disposision de l'art. 670 C. civ., qui attribue la propriété exclusive d'une haie à l'héritage qui est en état de *clôture.* La loi ne l'a pas dit, et son silence se justifie par la différence essentielle qui existe entre une haie et un fossé : la première a pour objet principal et presque exclusif la clôture de l'héritage qu'elle défend ; le fossé n'est pas toujours une clôture bien exacte, et peut également avoir pour objet la démarcation des héritages, ou le seul écoulement des eaux. *Ibid. Cont.* Cappeau, t. I, p. 528. — Ainsi, dans plusieurs localités, lorsqu'une haie était reconnue appartenir exclusivement à l'un des voisins, le fossé qui la joignait en dehors était également censé lui appartenir, parce qu'on supposait qu'il l'avait fait pour garantir sa haie : aussi disait-on, le *fossé appartient à la haie.* M. Duranton, n° 354, est encore d'avis que cette présomption doit être rejetée pour les fossés faits depuis le Code. — Le fait du curage, s'il avait été répété pendant plusieurs années, suffirait-il pour établir une présomption de propriété? Non, répond M. Dnranton, n° 358 : c'est le *rejet* d'un seul côté qui l'établit, parce que le curage a pu être clandestin ou l'effet de la violence, ou le résultat d'une possession équivoque, ce qui ne fonde ni possession ni prescription (C. civ. 2229); ou bien il a pu, tant qu'il n'y avait pas de rejet du seul côté de celui qui le faisait, être vu avec indifférence par le voisin; ce qui n'était qu'un acte de simple tolérance de sa part, incapable aussi de fonder une possession valable (2232). — Il est évident que la possession pendant le temps requis pour la prescription serait d'ailleurs suffisante pour faire acquérir la mitoyenneté. Elle détruirait aussi l'effet du titre et des marques contraires. Pardessus, n° 183; Duranton, n° 352. — Si l'un des voisins se permettait d'usurper le fossé, ou même de troubler la possession de l'autre voisin, comme s'il s'opposait à ce qu'il cure

inondées, il est juste que chacun fasse les frais convenables pour entretenir le cours libre de ces eaux, puisqu'ils y profitent également, et que l'un des propriétaires ne puisse pas rejeter sur l'autre cette dépense, par l'abandon qu'il lui serait libre de faire de ces sortes de fossés.]

le fossé et mette le rejet de son côté, il y aurait lieu d'intenter l'action possessoire dans l'année du trouble. Pardessus, *ibid.* Duranton, nº 354. — Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs. C. civ. 699. — Celui des deux voisins qui veut se soustraire à cet entretien peut abandonner sa mitoyenneté. Il le peut même dans les lieux où la clôture est forcée, parce que nulle part la clôture n'est forcée au moyen de fossés. Pardessus, nº 184; Duranton, nº 360; *Contra* Favard. — Si, après l'abandon, le voisin n'entretient pas le fossé en bon état, l'autre peut révoquer son acte : il est présumé ne l'avoir consenti que sous la condition que le fossé serait entretenu. Pardessus, nº 185; Duranton, *ibid.* — Le copropriétaire d'un fossé mitoyen peut-il en exiger le partage, soit pour le combler et étendre sa culture jusqu'au point milieu, soit pour bâtir, joignant la ligne séparative des deux héritages? l'affirmative est enseignée par M. Duranton, nº 361, fondé sur ce que 1º une clôture de l'espèce n'est pas forcée; 2º le fossé est susceptible de division, et que nul ne peut être tenu de rester dans l'indivision. *Cont.* Pardessus, nº 186, qui dit que l'existence du fossé étant réputée l'effet de la volonté de l'un et de l'autre, ce n'est que leur consentement mutuel qui peut la changer. — Il ne peut du moins s'élever de difficulté s'il s'agissait d'un égout, d'un conduit souterrain recevant les eaux des fosses d'aisances ou autres des deux maisons. Duranton, *ibid.* — Enfin les fossés de la troisième espèce sont les *petits fossés à sec* qui se font par deux voisins en commun, pour empêcher qu'il ne s'établisse un passage au travers de leurs héritages. Desgodets; Fournel. — Celui des deux qui ne veut pas entretenir le fossé peut recombler la moitié de son côté sans le consentement de l'autre, et le cultiver comme auparavant. — Un des voisins ne peut contraindre l'autre à contribuer à la confection d'un nouveau fossé, pour se clore respectivement, ou pour remplir toute autre destination : c'est ce qui résulte de ce que nous avons dit ci-dessus. — Néanmoins celui qui consacre son héritage à une espèce de culture pour laquelle de fréquentes irrigations sont nécessaires, doit faire au bout de cet héritage des fossés pour recevoir le superflu des eaux que, sans cette précaution, l'infiltration pourrait porter sur le voisin. L. 8, § 5, D. *si servit. vind.* Pardessus, nºs 82 et 86; Duranton, nº 362. — Celui qui veut faire le fossé doit en prendre toute la largeur sur son héritage; et comme nonobstant cette précaution, il nuirait encore au voisin, si le bord du fossé commençait précisément à la limite de sa terre (parce que insensiblement la terre de l'héritage voisin s'éboulerait dans le fossé), la largeur du talus de la berge du voisin doit être proportionnée à la profondeur du fossé, suivant la nature du terrain, de manière que ce talus soit suffisant pour empêcher que la berge ne s'éboule, et qu'il reste toujours un espace (tel qu'un pied) au-delà entre le talus et l'héritage du voisin. Desgodets; Fournel; Toullier, t. III, nº 227. Pardessus, nº 186; *V.* Duranton, nº 364. — Les riverains sont obligés de faire et d'entretenir à leurs dépens des fossés séparatifs de leurs bois d'avec ceux de l'Etat, ou de leurs héritages avec les routes royales. C. for. 14; — Rolland de Villargues, vº *Fossé*.

761. La seconde sorte, sont les fossés mitoyens, par titre, où il y a de l'eau dormante, ou non, pour servir de clôture entre deux héritages, et empêcher que l'on ne passe de l'un à l'autre. Ils doivent être placés, la moitié de leur largeur sur l'un des héritages, et la moitié sur l'autre, et être entretenus à frais communs des deux voisins, pour les curer et réparer les éboulis des berges : celui qui ne veut pas contribuer à l'entretien de cette sorte de fossé peut s'en dispenser, en abandonnant à l'autre, par un acte en forme, le droit qu'il a au fossé, et un pied de largeur de son héritage au-delà du haut de la berge du fossé dans toute sa longueur, à condition que celui au profit duquel le fossé aura été abandonné le fera curer, entretenir et réparer les berges à ses dépens, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et qu'il ne pourra rien planter ni semer sur la berge, ni sur le pied de largeur au-delà du côté de son voisin (1).

762. [Cette seconde sorte de fossé tient lieu de murs de clôture; c'est la raison qui a engagé M. Desgodets à penser qu'il était libre à un des propriétaires voisins d'abandonner à l'autre la propriété de ces fossés, et par-là se décharger de leur entretien, fondé sur les art. 210 et 211 de la coutume. Je ne pense pas qu'il soit libre dans tous les cas, à un des propriétaires, de faire cet abandon : premièrement, si l'eau n'est pas dormante, et qu'on n'en puisse détourner le cours, ces fossés redeviennent de la première espèce, dans laquelle nous avons dit que ce délaissement n'était pas libre; secondement, si l'eau est dormante, et qu'on ne puisse l'épuiser sans causer du dommage aux terres adjacentes, il ne peut pas encore être libre de se dispenser de l'entretien de ces fossés; ces clôtures deviennent forcées, et il n'est pas plus possible à l'un qu'à l'autre de les supprimer; ce qui n'est pas ainsi dans les murs de clôture, parce que l'un des propriétaires venant à refuser d'entretenir un mur de clôture dans les lieux non sujets à clôture, pour lors il est libre à l'autre qui ne veut pas entretenir cette clôture seul de la supprimer entièrement : ce qui ne se peut faire à l'égard des fossés dans les cas susdits.]

763. Si par la suite celui qui a abandonné à l'autre le droit qu'il avait au fossé, y veut rentrer, il le peut, en remboursant à

(1) Cet espace qu'on appelle *séparation*, et qu'il est d'usage de laisser au-delà du fossé du côté du voisin, est en général présumé la propriété de celui qui a creusé le fossé, à moins de titre ou preuve contraire. Caen, 14 juill. 1825, S. 26, 2, 29.

l'autre la valeur du terrain qu'il lui avait abandonné, jusqu'à la moitié de la largeur du fossé.

764. Mais si celui au profit duquel le fossé a été abandonné cessait de l'entretenir, et qu'il le fit combler, celui qui lui a abandonné le droit qu'il avait au fossé mitoyen, pourrait le reprendre et rejoindre à son héritage la partie qu'il avait abandonnée, jusqu'à la moitié de ce que le fossé occupait, sans être tenu de donner aucun dédommagement à l'autre, parce qu'il ne lui aurait abandonné le droit qu'il avait au fossé qu'à condition que le fossé resterait en son état.

765. La troisième sorte de fossés mitoyens, sont les petits fossés à sec, qui se font volontairement par deux voisins en commun pour empecher qu'il ne se fasse un chemin, passant au travers de leurs héritages, celui des deux qui ne veut pas entretenir le fossé peut recombler la moitié de son côté, sans le consentement de l'autre, et y cultiver comme auparavant.

766. Un des voisins ne peut pas contraindre l'autre à contribuer à faire un nouveau fossé entre leurs héritages pour se clore ou autrement; et celui qui veut faire le fossé doit en prendre toute la largeur par le haut sur son héritage, et outre ce, laisser un pied de largeur sur toute la longueur, entre le bord du fossé et l'héritage de son voisin, et faire que la largeur du talus de la berge du côté dudit voisin soit proportionnée à la profondeur du fossé suivant la nature du terrain, en sorte que le talus soit suffisant pour empêcher que la berge ne s'éboule, et qu'il reste toujours un pied au-delà jusque sur l'héritage du voisin, et toutes les terres qui seront fouillees pour faire l'excavation du fossé doivent être jetées du côté de l'héritage de celui qui fait faire le fossé, ce que l'on nomme le jet; et lorsqu'il le faudra curer, ce qui en sortira doit toujours être jeté de son côté; bien entendu que le talus et le pied de la largeur au-delà du côté du voisin soit toujours bien entretenu en bon et en même état.

767. Lorsqu'un fossé est mitoyen, le jet et le curage doivent être jetés également des deux côtés.

768. Pour connaître si un fossé est commun et mitoyen entre deux héritages ou non, lorsqu'il n'y a point de bornes qui marquent la séparation des héritages, et que l'on ne produit point de titres de part ni d'autre, il faut observer si le jet, c'est-à-dire la douve, ou les terres élevées qui sont sorties de l'excavation du fossé, est tout d'un côté, alors le fossé n'est pas mitoyen, et toute sa largeur appartient à l'héritage du côté où est le jet; mais si le jet est des deux côtés, ou qu'il n'y ait

point de jet, et que le terrain soit uni des deux côtés, alors le fossé est réputé mitoyen, et la ligne du milieu fait la séparation des héritages (1).

769. A l'égard des rivières qui passent immédiatement au long des divers héritages, joignant sans moyen au bord des berges de ces rivières, lorsque ceux qui ont le droit des rivières les font curer, ils en peuvent vider et jeter les terres, vases et immondices provenant du curage, sur les héritages voisins et joignant, et y laisser quelque espace au long de la berge, sans qu'ils en puissent être empêchés et tenus des dommages et intérêts envers ceux auxquels les héritages appartiennent (2).

(1) C'est le principe posé dans l'art. 668 C. civ., et résumé par cette ancienne maxime *qui a douve a fossé*. Le fossé, dit la loi, est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

(2) Lorsque le cours d'une rivière qui n'appartient pas au domaine public, se trouve embarrassé, les riverains inférieurs peuvent être contraints d'en faire le curage, chacun selon l'étendue de son domaine le long de la rive. Pardessus, n° 92; arrêt de rejet du 8 mai 1832, D. 32, 1, 176.

La loi du 14 floréal an XI, met le curage des rivières qui ne font pas partie du domaine public, à la charge des riverains; et les règlements d'administration publique ont appliqué ce principe à de simples ruisseaux. Pardessus, *ibid.*

Cette loi est ainsi conçue : « Art. 1. Il sera pourvu au curage des canaux et rivières non navigables et à l'entretien des digues et ouvrages d'art qui y correspondent, de la manière prescrite par les anciens réglements ou d'après les usages locaux.

» Art. 2. Lorsque l'application des réglements ou l'observation du mode consacré par l'usage éprouvera des difficultés, ou lorsque des changements survenus exgigeront des dispositions nouvelles, il y sera pourvu par le gouvernement dans un réglement d'administration publique, rendu sur la proposition du préfet du département, de manière que la quotité de la contribution de chaque imposé soit toujours relative au degré d'intérêt qu'il aura aux travaux qui devront s'effectuer. »

D'après les termes de cette loi, le curage des rivières doit être fait selon les anciens règlements et usages locaux; et ce n'est qu'à défaut de règlements et usages que l'administration supérieure a le droit de statuer. Ainsi jugé par une ordonnance du 9 avril 1817.

ART. 214.

MARQUES DE MURS MITOYENS.

Filets doivent être faits accompagnés de pierre, pour faire connaître que le mur est mitoyen, ou à un seul(3).

770. L'usage est de faire des filets ou larmiers au bas des chaperons des murs de clôture : on fait des filets des deux côtés, et le chaperon a deux pentes sur l'épaisseur lorsque les murs de clôture sont mitoyens ; et l'on ne fait qu'un filet et le chaperon a une seule pente du côté de celui auquel le mur appartient seul, s'il n'est pas mitoyen. Ces sortes de chaperons peuvent être un indice ; mais cela ne suffit pas pour prouver que le mur de clôture est mitoyen ou non ; car il faut un titre par écrit pour prouver que le mur appartient à un seul, quoiqu'il n'y ait qu'un filet, et qu'il ne soit chaperonné que d'un côté, suivant l'esprit de l'art. 186 de la coutume; et sans le titre, il sera bien et dûment réputé mitoyen par l'art. 211 : en sorte qu'un mur de clôture pourrait avoir son chaperon à deux pentes, avoir des filets des deux côtés, et appartenir à l'un des voisins seul, s'il y avait un titre par écrit qui le prouvât; d'autant que si la chose était autrement, comme les chaperons des murs sont sujets à se détruire par le temps, il ne serait pas difficile à l'un des voisins de rétablir et refaire le chaperon à l'insu de l'autre, et faire chaperonner à deux pentes avec filets de moellons, un mur qui appartiendra à son voisin seul, afin de faire entendre que le mur lui serait mitoyen : et de même, un des voisins pourrait faire rechaperonner le mur mitoyen avec une seule pente et un seul filet de son côté, pour dire qu'il lui appartient seul. C'est pourquoi il faut un titre par écrit pour prouver que le mur de clôture n'est pas mitoyen (1).

(3) D'après l'art. 654 C. civ., les filets et corbeaux de pierre sont marques de non-mitoyenneté, quand ils n'existent que d'un seul côté du mur, et qu'ils y ont été placés au moment de la construction.

(1) Le terme générique de *filets*, dit Toussaint, signifie également des bandeaux ou cordons, des larmiers et des corniches en saillie, et tous autres ornements dans le sens horizontal; mais il faut que le tout fasse partie inhérente de la construction ; des conduits en plâtre ou en mortier ne seraient pas une présomption. N° 826, note ; Lepage, p. 47.

Le même auteur résume ainsi les principes au sujet des marques de non-mitoyenneté. — « Les signes distinctifs de non mitoyenneté sont : 1° Lorsque le chaperon, avec ou sans larmier, est d'un seul côté; alors le mur est

771. Cet art. 214 de la coutume s'entend plutôt des murs qui sont élevés plus haut que la hauteur ordinaire de clôture, auxquels il faut des marques pour connaître s'ils sont mitoyens ou non ; et ces marques se font par des filets, des moulures ou des corbeaux de pierres ou de moellons, placés dans les parements des murs, à la hauteur jusqu'où ils sont mitoyens ; mais il faut que l'on connaisse certainement que ces marques sont incorporées dans les murs, et qu'elles ont été posées en les construisant, et non incrustées après la construction faite : ainsi, les filets, moulures ou encorbellements faits de plâtre, ne peuvent servir d'aucune marque pour dire les murs être mitoyens plus haut que la hauteur de clôture, parce qu'ils se pourraient faire à l'insu du voisin (1).

772. Lorsque l'un des voisins fait rehausser à ses dépens le mur de clôture mitoyen, et qu'il fait faire le chaperon du rehaussement avec une seule pente et un filet de son côté, il doit laisser le filet de l'ancien chaperon du côté de l'autre voisin, ou le refaire, s'il était démoli, pour marquer que le mur n'est mitoyen que jusqu'à cette hauteur ; mais il faut que ce filet soit fait avec moellons ou pierres incorporées dans le mur en le construisant. Cependant, comme celui qui fait exhausser doit payer les charges de l'exhaussement à l'autre, la quittance des charges qu'il aura payées sera pour lui un titre suffisant pour marquer que l'exhaussement appartient à lui seul.

773. [Il arrive souvent que celui qui fait exhausser sur un mur mitoyen ne paye point de charges, quelquefois faute de savoir qu'il les doit, et le voisin faute de savoir qu'elles sont due, ou si le premier ne l'ignore point, pour l'ordinaire il attend qu'on lui fasse la demande : c'est pourquoi rarement les propriétaires se trouveraient en état de prouver la propriété de ces exhaussements de murs par la quittance des charges ; en supposant qu'on n'eût point de quittance, la présomption est

présumé appartenir exclusivement à celui qui reçoit les eaux ; 2° s'il y a des corbeaux ou filets en pierre, alors le côté où est la saillie de ces corbeaux ou filets indique le seul propriétaire, mais il faut que ces signes existent depuis l'érection du mur, ou au moins depuis trente ans s'il est plus ancien. *Ibid.*

Mais, dans tous les cas, les marques de non-mitoyenneté ne sont qu'une présomption qui doit céder à un titre contraire. C'est ce que fait clairement entendre l'art. 654 C. civ., en disant que le mur est *censé appartenir* à celui du côté duquel se trouvent les marques. Pardessus, n° 161 ; Toullier, n° 188.

(1) On a vu, dans la note qui précède, que cette solution résulte de l'article 654 du Code civil, sur lequel s'appuie également l'opinion de l'architecte Toussaint.

pour celui qui a la maison la plus élevée. Certainement le propriétaire d'une maison peu élevée n'aura pas la facilité de contribuer jusqu'à l'élévation de son voisin, qui veut élever un bâtiment plus haut que le sien : quand ce propriétaire, faute d'instruction s'y prêterait, son entrepreneur ne manquerait pas de l'en avertir, vu que ces murs de plus grande élévation lui sont à charge, à cause de la difficulté du service. Ainsi, si le propriétaire d'une maison basse, ayant dessein d'élever sa maison dans la suite, contribuait au mur mitoyen au-dessus de son héberge, il faut qu'il prenne une reconnaissance de son voisin comme il a contribué à la sur élévation du mur mitoyen. Si ce propriétaire de la maison la plus basse n'a point contribué au mur mitoyen au-dessus de son héberge, et qu'en faisant élever les cheminées de sa maison, il occupe une partie de la surélévation de ce mur mitoyen, il faut que celui à qui appartient la sur élévation de ce mur mitoyen ait soin de se faire payer de l'adossement de ses cheminées, sans quoi le propriétaire des cheminées serait censé l'avoir fait, à moins qu'il n'y eût preuve que ces cheminées n'auraient été élevées qu'après la construction de cette sur élévation de mur, auquel cas il faudrait que le propriétaire des cheminées pût justifier, par une quittance, qu'il a payé cet adossement.]

774. Lorsque le mur est mitoyen entre deux voisins, et sert à porter des édifices de part et d'autre, si l'un des voisins fait abattre son édifice sans le construire, le mur lui reste toujours mitoyen jusqu'à la hauteur de l'héberge de l'édifice qu'il a fait démolir, et pour le connaître, il faut y laisser des vestiges de l'édifice démoli, comme sont les corbeaux de pierres qui étaient sous les poutres, ou les marques des tranchées des planchers et combles qui ont été descellés, ou les enduits des différents étages, ou autres marques visibles, ou un acte en forme et par écrit, comme celui à qui était l'édifice l'a fait démolir, et jusqu'à quelle hauteur le mur lui était mitoyen. Un simple solin ou filet de plâtre de la couverture démolie ne serait pas une marque suffisante pour faire connaître que le mur serait mitoyen jusqu'à la hauteur dont la marque serait restée au mur, parce qu'il arrive quelquefois que l'on fait un hangar ou autre édifice de charpente légère, pour mettre quelque chose à couvert, ou des loges comme celles des danseurs de cordes de la foire, lesquelles se soutiennent d'elles-mêmes sans être appuyées sur les murs, et souvent les couvertures aboutissent contre un mur où l'on fait des solins ou filets de plâtre, sans que le propriétaire du mur s'en aperçoive.

775. Lorsqu'en un mur il se trouve des corbeaux ou cor-

niches, plinthes, filets ou autre architecture saillante hors le parement du côté où il n'y a point d'édifice adossé contre, si ces corbeaux ou architecture sont de pierre, en tout ou en partie de leurs longueurs, incorporés dans le mur et que l'on reconnaisse qu'ils y ont été posés en les construisant, telles marques font connaître, sans autre titre, que le mur est mitoyen jusqu'à la hauteur où elles sont placées, suivant cet art. 214 de la coutume.

776. Mais les harpes de pierre ou de moellon brut que l'on fait saillir du côté du voisin, à la tête des murs, en les construisant pour servir à faire des liaisons et éviter que l'on y fasse des arrachements et tranchées lorsque le voisin voudra bâtir et adosser contre ces murs : ces sortes de harpes ne sont pas des marques que le mur est mitoyen.

777. Lorsqu'en un mur mitoyen les deux voisins contribuent à la construction des jambes étrières ou autres jambes de pierre de taille, il doit y avoir des saillies ou encorbellements d'architecture des deux côtés pour marquer qu'elles sont mitoyennes, et quand elles sont faites aux dépens de l'un des voisins seul, les bossages qu'on laisse du côté de l'autre voisin, doivent être bruts pour faire connaître qu'il n'y a pas contribué; cependant il est plus dans la règle d'en faire donner une reconnaissance du voisin par écrit.

778. [Les bossages ou saillies qu'on laisserait bruts à une jambe étrière ne suffiraient pas pour prouver que celui du côté duquel se trouveraient ces bossages bruts n'a pas contribué à la reconstruction de cette jambe étriére : il faut absolument un titre, parce qu'il pourrait arriver que celui du côté duquel sont ces bossages bruts n'ait pas voulu qu'on les achevât pour les conserver et empêcher de s'écorner avant de reconstruire sa maison.]

779. Les vues de coutume faites en un mur marquent pour l'ordinaire que le mur n'est pas mitoyen depuis l'endroit où sont les vues en amont, à moins que le voisin n'ait quelque titre au contraire. Cependant il n'est pas nécessaire de ces sortes de vues, pour faire connaître que les murs ne sont pas mitoyens; car à moins qu'il n'y ait des titres ou des encorbellements, filets et autres marques d'architecture de pierre en un mur qui ne sert qu'à l'un des voisins, il est censé qu'il n'est pas mitoyen au-dessus de la hauteur de clôture ou de l'héberge commune et qu'il appartient à celui seul auquel il sert. Il en est de même des pans de bois ou cloisons de charpente exhaussés au-dessus d'un mur : il n'est pas nécessaire qu'ils soient posés plus d'un côté du mur que de l'autre pour marquer qu'ils ne sont pas mitoyens; au contraire, ils doivent être le milieu

de l'épaisseur du pan de bois sur le milieu de l'épaisseur du mur au-dessous; mais ces sortes de pans de bois sur les murs mitoyens sont rarement pratiqués, et ils ne devraient pas être permis (1).

ART. 215.

DES SERVITUDES RETENUES OU CONSTITUÉES PAR UN PÈRE DE FAMILLE.

Quand un père de famille met hors ses mains partie de sa maison, il doit spécialement déclarer quelles servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors ses mains ou quelles il constitue sur le sien. Il faut nommément et spécialement déclarer, tant pour l'endroit, grandeur, hauteur, mesure qu'espèce de servitude, autrement toutes constitutions générales de servitude, sans les déclarer comme dessus, ne valent (1).

780. Ce qui est ordonné par l'art. 215 de la coutume, doit être observé à la lettre pour tous les actes faits depuis l'année

(1) Il est important de remarquer que la mitoyenneté est l'état présumé de tout mur de séparation; il faut des titres ou des marques pour prouver le contraire. De là il suit que les marques établissant une exception au droit commun, il ne faut pas les interpréter dans le sens le plus étendu; en conséquence, il paraît conforme à l'intention de la loi de déclarer la non-mitoyenneté d'un mur, seulement pour la portion qui s'élève au-dessus des marques, autrement on ne pourrait pas expliquer pourquoi les filets et corbeaux se trouvent dans certains murs à telle hauteur plutôt qu'à telle autre. D'ailleurs, puisque des marques dans un mur sont admises pour servir de titre, et que souvent la communauté du mur n'a lieu que pour portion, il est naturel de faire exprimer par les marques ce qui serait écrit dans un titre, c'est-à-dire si le tout ou seulement portion du mur est une propriété exclusive. Ainsi s'exprime Lepage, p. 47.

(1) Voici les dispositions du Code civil sur la destination du père de famille :

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat con-

1580, auquel temps la rédaction de la coutume fut faite. Mais à l'égard des servitudes établies en termes généraux par des actes écrits avant la rédaction de la coutume et dont la possession a été conservée, elles doivent rester en leur état jusqu'à la reconstruction des anciens édifices qui les contiennent, auquel

tienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. Art. 692, 693, 694.

Voici comment s'exprime, sur la destination du père de famille, M. Rolland de Villargues, v° *Servitude*, n[os] 164 et suivants :

On appelle destination du père de famille la disposition ou l'arrangement que le propriétaire de plusieurs fonds a fait pour leur usage respectif. Quelquefois un fonds tire avantage d'un autre sans être réciproquement assujetti à quelque incommodité qui établisse une sorte de compensation; d'autres fois ce service est réciproque, mais cette différence ne change rien à la nature et aux effets de cette distribution.

Si, par la suite, ces fonds viennent à appartenir à différents maîtres, soit par l'aliénation, soit par la disposition qu'en fait le propriétaire, soit par un partage entre ses héritiers, le service que l'un tirait de l'autre, qui était *destination du père de famille*, lorsqu'ils appartenaient au même, devient *servitude* une fois que les objets appartiennent à deux propriétaires différents. Pardessus, n° 288; Toullier, t. III, n° 605. — Il est évident que cet état de lieu qui, de simple destination du père de famille, se convertit ainsi en servitude, ne doit pas être une distribution passagère, l'objet d'une commodité momentanée. Il n'est guère possible de supposer que, sans une convention expresse, on ait voulu conserver ce qui ne servait qu'à une utilité personnelle ou de simple agrément. Les parties sont présumées n'avoir voulu conserver que des services évidemment nécessaires. Pardessus, *ibid*; Toullier, n° 615; Duranton, n° 567. — Cela posé, deux cas peuvent se présenter :

Le premier est celui prévu par l'art. 694 C. civ. : « Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude *dispose* de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement et passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. »

Ainsi, dans cet article, le législateur suppose que c'est le propriétaire lui-même qui dispose, c'est-à-dire *aliène* de quelque manière que ce soit, par vente, échange, donation, et même par partage anticipé... Pardessus, n° 289; Duranton, n° 570. — Il n'est pas nécessaire, dans ce cas, que l'état des lieux constitue une servitude à la fois *continue* et *apparente*. L'art. 694 ne l'exige pas; il se contente du concours de deux circonstances : 1° l'existence d'un signe *apparent* de la servitude; 2° le silence du propriétaire qui met l'un des héritages hors de ses mains. Cet article coïncide avec l'art. 1638, qui n'oblige un vendeur à la garanti envers l'acheteur, que pour les servitudes *non apparentes*, qui par conséquent le décharge de toute garantie quand elles sont apparentes, mais sans tirer aucune considération de la continuité ou discontinuité, totalement étrangère en effet à la question, parce qu'il ne s'agit que de ce que l'on voit. Pardessus, *ibid;* Duranton, n° 572; *Cont.*, Toullier, n° 613. — Notez d'ailleurs qu'il n'est pas nécessaire que les choses aient été mises dans l'état où elles se trouvent par le même

temps les servitudes cachées se doivent supprimer, et pour faire subsister les servitudes visibles, l'on en doit faire un procès-verbal et description précise en bonne forme, en présence des parties intéressées, avant de les démolir, sinon elles seront aussi supprimées.

propriétaire; leur existence au jour du contrat suffit. Les ayant conservées en cet état, celui qui aliène actuellement l'un des fonds s'approprie, en l'approuvant, ce qu'ont fait ses prédécesseurs. Pardessus et Duranton, *ibid.* — Cependant la servitude ne résultant dans ce cas que de la volonté présumée des contractants, nous pensons avec M. Duranton, *loc. cit.*, « que l'art. 694 n'est pas applicable indistinctement à tous les cas où il existerait entre deux héritages un signe de servitude simplement apparente. Ainsi, dans le cas où le propriétaire de deux maisons qui avait établi un passage pour communiquer de l'une à l'autre, a disposé de l'une de ces maisons sans que l'acte contînt aucune convention relative au passage, il nous parait raisonnable de dire que ce passage ne doit plus subsister, car il avait été établi plutôt pour la commodité du propriétaire, tant qu'il posséderait l'une et l'autre maison, que pour l'utilité des maisons elles-mêmes, puisqu'il n'était point nécessaire à leur exploitation. L'aliénation de l'une d'elles devant faire cesser le passage par lequel elle s'opérait, chacun des contractants a vraisemblablement entendu, lors du contrat, qu'il en serait ainsi, et par conséquent la présomption sur laquelle est fondé l'art. 694 n'existant pas, il n'y a point de raison d'en appliquer la disposition. Si, au lieu d'un passage servant uniquement de moyen de communication d'une maison à l'autre, qui ont d'ailleurs toutes deux les sorties nécessaires à leur usage, on suppose un passage nécessaire à l'exploitation de l'un des deux fonds, alors, quoiqu'il s'agisse d'un signe de servitude seulement apparente, on devra décider que le maintien de ce passage a été dans l'intention des contractants, par cela seul qu'ils n'ont rien dit dans l'acte pour le supprimer; on appliquera l'article précité, soit que les choses aient été mises en cet état par le propriétaire actuel ou l'un de ses prédécesseurs, également propriétaire des deux fonds, soient qu'elles aient commencé lorsque les deux héritages appartenaient à différents maîtres. Ainsi, propriétaire d'un terrain partie en vigne, partie en terre labourable, et sur laquelle règne un chemin qui conduit de la voie publique à la vigne pour son exploitation, je vends l'une de ces parties (n'importe laquelle) sans faire mention du chemin dans l'acte, il est clair, dans ce cas, que le chemin doit subsister; car si c'est la vigne qui a été vendue, on ne peut raisonnablement croire, surtout si elle n'a pas d'autre issue, que l'acquéreur a entendu acheter, non pas avec le droit de passage, mais en vue de pouvoir ensuite s'en faire céder un moyennant indemnité, en vertu de l'art. 682 : une telle supposition serait tout-à-fait invraisemblable. Le doute d'ailleurs, s'il y en avait, devrait s'interpréter contre moi vendeur (art. 1602), et, de plus, la vente d'une chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel (art. 1615). Tous les principes, en pareil cas, militeraient donc en faveur de l'acheteur de la vigne. Or, quoiqu'ils soient moins nombreux en faveur du vendeur, on doit néanmoins décider que si j'avais vendu la terre et gardé la vigne, je serais également censé m'être réservé le passage dont il s'agit, par la raison que mon intention ne saurait non plus être douteuse; et que l'art. 694 veut que

781. [Si des servitudes établies en termes généraux, avant la rédaction de le coutume, se peuvent conserver depuis cette rédaction ainsi que le dit M. Desgodets, je ne pense pas que l'on ne puisse conserver les servitudes occultes que jusqu'à la reconstruction des anciens édifices; il n'y a pas de

la servitude apparente existe sur le fonds aliéné, en faveur du fonds réservé, comme sur le fonds réservé, en faveur du fonds aliéné.

Le second cas est celui où le propriétaire qui a créé ou maintenu l'état des lieux pendant que les deux immeubles étaient dans sa main, étant *décédé*, ces deux immeubles deviennent, soit par l'effet d'un testament, soit par suite d'un partage, la propriété de deux héritiers, donataires ou légaires à cause de mort. La destination du père de famille peut être invoquée pour la conservation de l'état des lieux qui se trouve constituer une servitude, pourvu qu'elle soit en même temps *continue* et *apparente*. C. civ. 692 et 693; Pardessus, n° 290. — Ainsi elle ne peut dispenser de représenter le titre constitutif, ni des servitudes discontinues, telles que les droits de passage, de puisage, pacage, etc., quand même elles seraient apparentes et qu'elles s'annonceraient par des ouvrages extérieurs, comme une porte; ni des servitudes continues, mais non apparentes, telles que la prohibition de bâtir ou de ne bâtir qu'à une certaine hauteur, *altiùs non tollendi*. — Il suffit alors pour fonder la prétention d'une servitude de, prouver que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude qu'on réclame. Même art. — Mais comment cette preuve doit-elle être faite? Notez d'abord qu'elle doit porter sur ces deux points : 1° que les deux fonds, celui sur lequel et celui au profit duquel on prétend la servitude, ont appartenu au même propriétaire; 2° que c'est lui qui a mis les choses dans l'état duquel on veut faire résulter cette servitude. Or, quoique le premier point soit en général susceptible d'être prouvé par écrit, néanmoins il faut reconnaître que, dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de faits qui peuvent être prouvés par témoins à défaut de titres. Si les rédacteurs du Code avaient entendu exiger une preuve par écrit, ils n'auraient pas manqué de le dire, ayant sous les yeux la coutume de Paris, qui voulait une semblable preuve. Maleville; Toullier, n° 610; Duranton, n° 574; *Cont.* Pardessus, n° 291. — Cependant il a été jugé que, sous la coutume de Paris, lorsque la servitude par destination du père de famille était contestée, ce n'était point la servitude même qui devait être prouvée par écrit, mais seulement la disposition des lieux à l'époque où ils étaient dans la même main; la destination du père de famille résultant simplement, sous cette coutume, de l'état dans lequel se trouvaient les deux héritages, relativement au service que l'un tirait de l'autre, dans le temps qu'ils appartenaient au même propriétaire. Paris, 2 mars 1826, af. Lafarge.—Il a été décidé d'ailleurs que le principe suivant lequel la destination du père de famille vaut titre, n'est pas applicable aux ouvertures que le propriétaire d'un château avait fait pratiquer pour communiquer à une ferme qui ne faisait alors avec ce château qu'un même corps de propriété. Cass. 10 mars 1825, aff. Delamarre. — L'effet de la destination du père de famille est de valoir *titre* (C. civ. 692), c'est-à-dire de produire les mêmes effets que si la servitude fondée sur ce droit était établie par un acte en forme. D'où résulte qu'elle n'a aucune influence sur les servitudes natu-

raison pour qu'on puisse plutôt supprimer les unes que les autres, et si un rapport d'experts suffit pour la conservation des unes, la même formalité doit suffire pour conserver les autres.]

782. Le sens de cet art. 215 de la coutume est que si le propriétaire de deux maisons se joignant l'une l'autre, ou d'une maison consistant en deux ou plusieurs corps de logis, en vend et aliène une partie et retient l'autre, il doit déclarer expressément et spécialement par écrit dans le contrat de vente, quelle servitude il retient sur la maison qu'il aliène et quelle il constitue sur celle qu'il se réserve; et il doit déclarer l'endroit, la grandeur, la hauteur, la mesure, l'espèce de servitude et la qualité; autrement, s'il se contentait de se réserver droit de vues et fenêtres, de passage, d'égouts d'eaux et autres semblables servitudes, sans les distinguer et désigner plus expressément, il n'aurait point de droit de servitude sur la maison qu'il vend.

783. [M. Desgodets prétend qu'un père de famille qui se contenterait de se réserver un droit de vues et fenêtres, de passage, d'égouts d'eaux, ou autres semblables servitudes, sans les distinguer et désigner plus expressément, il n'aurait point de droit de servitude sur l'héritage qu'il aurait vendu; ce que je ne pense point. Lorsque la coutume requiert en cet art. 215 une désignation exacte avec mesures, c'est pour engager les pères de famille à s'expliquer le plus clairement qu'il est possible pour établir des servitudes et éviter des procès que ces sortes de dispositions causent tous les jours. Pour qu'une servitude n'eût point lieu, il faudrait que sa désignation fût conçue en termes si obscurs et si équivoques, qu'il ne fût pas possible de juger de la vérité de la disposition du père de famille. Par exemple, si un propriétaire de deux maisons contiguës, en vendait une avec la réserve du droit de vues droites sur la cour de la maison vendue, c'est-à-dire, avec la faculté de percer des vues droites sur cette cour, en telle quantité et de telles grandeurs que le vendeur le jugerait à propos, quoi-

relles et légales, et qu'elle s'applique seulement aux servitudes conventionnelles, en dispensant de recourir aux autres moyens de les acquérir, mais sans exclure aucun de ces moyens. Pardessus, n° 292. — Ici une question s'élève : lorsque des vues existent par l'effet d'une destination du père de famille, le propriétaire du fonds sur lequel s'exercent ces vues peut-il construire de manière à les rendre inutiles? Non, puisque d'une part l'effet de la destination est de valoir titre, et que, d'un autre côté, celui qui doit supporter la vue ne pourrait construire, dans le cas où la servitude serait établie par titre, qu'avec des restrictions. (C. civ. 677 et 678); Pardessus, *ibid.*

qu'il n'y ait point de désignation de quantité ni de mesure, la servitude ne doit pas moins subsister, suivant moi. Il en est de même du droit de passage : si le propriétaire en question avait vendu une des deux maisons avec charge d'un passage de porte cochère dans le corps de logis sur la rue, sans désigner la grandeur dudit passage, ni le lieu dans ledit corps de logis sur la rue, c'est-à-dire, si c'est au milieu ou sur les côtés, je ne pense pas que ce vendeur, faute d'une plus exacte désignation, fût privé du droit dudit passage : tout ce qu'il arriverait, c'est qu'il serait au choix de celui sur lequel est la servitude de placer ce passage où il jugerait à propos dans ledit corps de logis, et d'y donner la plus petite largeur et hauteur qu'il serait nécessaire pour que les voitures pussent entrer, en observant qu'elles y passassent librement; et ainsi des autres servitudes non designées par mesure. Pour éteindre une servitude, faute de désignation, il faut que les termes qui tendent à l'établir soient si obscurs, qu'il ne soit pas possible au juge de discerner l'intention de celui qui a voulu établir cette servitude.]

784. Il est tellement nécessaire de déclarer nommément et spécialement les servitudes que le vendeur se réserve sur la maison ou héritage qu'il aliène, que si cette maison ou héritage, avant que d'être en la possession du vendeur, était chargée de servitudes envers l'héritage qu'il se réserve, comme par exemple, de vues et fenêtres droites, d'égouts et écoulements d'eau, droit de passage, etc., et que telles servitudes fussent restées en leur nature pendant le temps qu'il en aurait été le propriétaire, lorsqu'il l'aliène, si l'on mettait seulement dans le contrat, qu'il vend sa maison ou héritage chargée envers celle qu'il se réserve des mêmes servitudes dont elle était, et se trouve chargée, cette clause ne servirait de rien, et la maison ou héritage n'en serait point chargée en vertu de cette clause, et l'acquéreur serait en droit de les faire supprimer, parce que pendant le temps que l'héritage qu'on aliène s'est trouvé appartenir au même propriétaire que l'héritage dominant, ses servitudes ont été éteintes, et la chose en termes indéfinis et généraux n'a point d'effet pour rappeler et conserver les anciennes servitudes, ni pour les imposer nouvellement, suivant la loi prescrite par cet article de la coutume (1).

(1) D'après les art. 692 et 693 C. civ., les servitudes continues et apparentes se conservent par la destination du père de famille, sans que le titre s'en explique lorqu'il est prouvé que le même propriétaire a possédé les deux fonds et les a mis dans leur état actuel. En cela le Code civil s'est écarté de la rigueur subtile du droit soutenue ici par Desgodets.

785. C'est-à-dire, que si le propriétaire d'une maison acquiert une autre maison joignant la sienne, et qu'il y ait des servitudes, soit devant ou après l'acquisition, s'il vend ensuite l'une desdites maisons, et ne déclare pas spécialement quelles servitudes souffrira ladite maison vendue, elle sera déclarée libre et franche de toutes servitudes, d'autant que les servitudes ont été confuses et éteintes par la possession d'un même propriétaire de ces deux maisons. Ainsi jugé par arrêt donné en la grand'chambre, le 26 mai 1601, dans l'espèce de deux maisons bâties et disposées par un propriétaire, et sur lui depuis vendues séparément à deux différentes personnes; en sorte que les servitudes s'éteignent quand les héritages servants et dominants viennent dans le domaine de la même personne, et qu'elles ne sont pas établies par après pour passer séparément en des mains étrangères (1).

786. On peut encore, avec plus de raison, dire que celui qui vend une de ses maisons en tel état qu'elle se trouve, ne peut prétendre aucune servitude sur cette maison vendue, quand même il y en aurait d'apparentes.

787. Il n'en est pas de même à l'égard des servitudes dont la maison ou l'héritage vendu est chargé envers les héritages voisins, appartenant à d'autres qu'au vendeur; car il suffit que le vendeur déclare à l'acquéreur, dans le contrat de vente, que les servitudes dûes aux héritages voisins par la maison ou héritage qu'il vend, seront conservées en l'état qu'elles sont, pour que l'acquéreur en soit chargé de la même manière que le vendeur l'était; parce que telle chose regarde le droit des étrangers : et quoique l'acquéreur n'en ait été averti qu'en termes généraux, il est engagé à satisfaire entièrement aux servitudes établies par les titres des héritages voisins, de telle nature qu'elles puissent être, sans qu'il puisse avoir aucun recours contre le vendeur, au sujet desdites servitudes (2).

788. Quoiqu'il soit dit ci-dessus que les servitudes s'éteignent quand les héritages servants et dominants viennent dans le domaine de la même personne, ce qui est constant; néanmoins si celui qui achète une maison et héritage joignant une autre maison qui lui appartient, chargées de servitudes l'une envers l'autre, est contraint de déguerpir la nouvelle maison

(1) V. la note qui précède.

(2) Dans aucun cas le vendeur ne transmet à l'acquéreur d'autres droits que ceux qu'il avait sur lui-même. La vente d'un immeuble comprend toutes les servitudes actives et passives dont cet immeuble jouit ou dont il est grevé.

qu'il a acquise, soit pour ne la pouvoir pas payer, ou par retrait, ou qu'il y ait quelque hypothèque ou substitution, ou autre chose semblable, les servitudes que ces maisons ont l'une sur l'autre, reviennent en la même nature qu'elles étaient avant l'acquisition de la dernière, parce que cette dernière maison est censée n'être point entrée dans le domaine de l'acquéreur qui la déguerpit.

789. Il se peut trouver des cas où le défaut de mesure n'empêcherait l'établissement de la servitude, pourvu qu'elle fût bien désignée par écrit dans le titre. Par exemple, s'il y avait un puits, tenant tant à la maison ou partie de l'héritage aliéné, qu'à celle qui serait retenue, et qu'il fût simplement déclaré que le puits situé en un tel endroit demeurera en l'état qu'il est, et sera mitoyen aux deux maisons, telle déclaration suffirait pour en établir la servitude. De même s'il était dit que telle des maisons ou portions, ou autre héritage, aurait droit de passage en propriété ou en commun au travers de l'autre maison, ainsi qu'il est pour gens de pied ou pour voitures de carrosses ou de charrettes, en désignant l'endroit du passage : cette disposition établirait la servitude du passage de la nature qu'il serait, quoiqu'il n'y eût point de mesure prescrite pour la longueur, la largeur et hauteur du passage; ou s'il était déclaré que la portion de maison vendue ou retenue aurait droit de faire couler ses eaux au travers de l'autre, par un tel endroit, et autres déclarations semblables, cela serait suffisant pour établir la servitude.

790. Si le propriétaire d'un héritage qui aurait, par un titre de servitude, droit de passage au travers d'un autre héritage, faisait séparer son héritage en plusieurs parties pour les louer séparément, ou s'il faisait bâtir une maison, tous les locataires qui occuperaient les différentes parties de sa maison, ou la maison qui serait bâtie sur l'héritage dominant, auraient pareillement droit de passage au travers de l'héritage voisin, à moins que le titre de la servitude ne portât le contraire : mais si le propriétaire de l'héritage dominant acquérait une autre maison et héritage joignant le sien, laquelle maison ou héritage n'aurait pas droit du même passage avant l'acquisition, il ne pourrait pas donner communication à ceux qui occuperaient cette dernière maison et héritage, par le passage dont son premier héritage aurait droit sur l'héritage voisin.

791. [Si un passage de servitude était commun, c'est-à-dire qu'il servît aussi à l'héritage sur lequel est la servitude, il y aurait une espèce de justice que ce passage ne fût point commun avec les locataires d'une autre maison qui aurait été jointe

à celle qui a le droit de passage, à cause du plus grand nombre des personnes qui y passeraient ; ce qui pourrait incommoder davantage le propriétaire de l'héritage asservi : mais si ce passage ne servait qu'à l'héritage dominant, je ne pense pas que l'on dût empêcher les locataires d'une autre maison, que le propriétaire aurait réunie à son héritage dominant, de se servir de ce même passage, surtout s'il n'en résulte aucune incommodité à l'héritage asservi, comme lorsque ce ne sont que des gens de pied qui y passent.]

ART. 216.

DESTINATION PAR ÉCRIT DE PÈRE DE FAMILLE.

Destination de père de famille vaut titre, quand elle est ou a été par écrit, et non autrement (1).

792. Cet article 216 de la coutume et l'article précédent sont relatifs l'un à l'autre. L'article 215 dit qu'il faut déclarer l'espèce et la qualité des servitudes que l'on constitue ; et celui-ci, qu'il faut qu'elles soient ou aient été par écrit, pour pouvoir servir de titre.

793. On entend par cet article 276 de la coutume, que quand le propriétaire de deux maisons ou autres héritages, proches, ou joignans l'un à l'autre, vend ou aliène l'une de ses maisons ou héritages, ou par donation entre-vifs, ou qu'il les partage entre ses héritiers par testament de dernière volonté ou autrement, il peut charger l'une de ses maisons ou héritages envers l'autre de telle servitude qu'il lui plaît : de même, si le père de famille n'a pas disposé de ses maisons ou autres héritages, ses héritiers, en faisant leurs partages, les peuvent charger de servitudes les unes envers les autres. On peut aussi par échange de maison ou autre héritage, l'une pour l'autre, y établir des servitudes ; mais dans tous ces cas, il faut que les servitudes soient constituées expressément, et spécialement nommées et désignées, l'espèce et la forme d'icelles bien expli-

(1) A la différence de la coutume, les art. 692 et 693 C. civ. disent que la destination du père de famille vaut titre par elle même et sans écrit, quand il s'agit de servitudes continues et apparentes. V. ci-dessus la note p. 303.

quées par écrit, ainsi qu'on l'a fait remarquer sur l'art. 215 précédent, moyennant quoi ceux qui deviennent propriétaires desdites maisons et héritages ne se peuvent défendre de souffrir les servitudes établies de cette sorte; au contraire, si les servitudes n'étaient établies qu'en termes généraux, quoiqu'elles fussent par écrit, elles ne seraient pas dues et ne pourraient pas subsister, et elles seraient supprimées comme contraires à la liberté naturelle des héritages, dans laquelle liberté les maisons et héritages sont rentrés par la confusion de la possession d'une même personne avant leur séparation.

794. L'ancienne coutume, art. 91, portait seulement que disposition ou destination de père de famille vaut titre, et elle ne requérait point qu'elle fût par écrit : c'est pourquoi on prétend que cet art. 216 de la dernière coutume ne doit avoir lieu que pour les servitudes établies depuis la réformation qui fut faite en 1580, et qu'à l'égard des servitudes constituées par la destination du père de famille auparavant la réformation, il n'est pas nécessaire qu'elle soit par écrit, il suffit d'en prouver la possession avant l'année 1580 et depuis ce temps-là sans interruption. Ainsi jugé par arrêt de la cinquième chambre des enquêtes, le 17 février 1588, et par autre arrêt en la chambre de l'édit, le 26 novembre 1620. Ces arrêts ayant jugé qu'en l'ancienne coutume la seule destination de père de famille, vérifiée par une longue jouissance, tenait lieu de titre, et qu'un particulier qui avait vendu une maison à la charge des servitudes dont elle se trouvait chargée envers celle que le vendeur se retenait, et que l'acquéreur l'ayant possédée dans le même état qu'elle était lors de la vente, ses héritiers n'étaient pas recevables à contester ces servitudes, parce qu'il n'était pas nécessaire alors que la destination du père de famille fût par écrit expressément en l'ancienne coutume : comme cela donnait lieu à des procès et des contestations dans les rétablissements des maisons qui devaient les servitudes, ou auxquelles elles étaient dues, il a été trouvé à propos que les servitudes soient déclarées et exprimées comme il est porté par l'art. 215, et qu'elles soient ou aient été par écrit comme il est exprimé par cet art. 216.

795. Quoique la destination qui est par écrit soit un titre de servitude, cela n'empêche pas que dans la ville de Paris la servitude de passage par la maison du voisin qui est établie par écrit en termes généraux, à l'égard des temps, ne soit réglée d'ouvrir à certaines heures, savoir : depuis Pâques jusqu'à la saint Rémy, depuis quatre heures du matin jusqu'à dix heures du soir, et depuis la saint Rémy jusqu'à Pâques depuis six

heures du matin jusqu'à neuf heures du soir. Ainsi jugé par arrêt en audience de la grand'chambre, le 19 février 1618.

796. Lorsque cet art. 216 de la coutume dit que *destination de père famille vaut titre quand elle est ou a été par écrit*, il est aisé d'entendre par le premier terme, *quand elle est par écrit*, qu'en représentant le titre par écrit, la servitude est bien établie; mais le second terme, *ou a été par écrit*, est plus obscur, car en fait de servitude le rapport des témoins qui diraient l'avoir vu par écrit pourrait être équivoque et ne suffirait pas, si ce n'est que l'article veuille faire entendre que le titre original de la servitude étant perdu, on représente un acte anthentique qui fasse mention de la servitude avec toutes ses circonstances, touchant le fait de la servitude; alors le second acte tient lieu de titre de original.

797. Celui qui vend son héritage doit, par le contrat de vente, déclarer les servitudes tant actives que passives, et il ne suffit pas de dire *les lieux ainsi qu'ils se poursuivent et comportent de toutes parts de fond en comble, sans en rien réserver*, mais il faut précisément marquer et spécifier les qualités et dispositions des servitudes, car faute de déclarer et nommer dans le contrat les servitudes que l'héritage que l'on vend a droit d'avoir sur les héritages voisins, les servitudes pourraient s'éteindre par prescription, l'acquéreur n'ayant point de connaissance du titre original des servitudes. Ce n'est pas que cette déclaration, mise dans le contrat, soit suffisante pour faire valoir les servitudes, il est encore nécessaire d'avoir le titre par écrit qui les a constituées: et si au contraire l'héritage vendu était chargé de souffrir les servitudes passives que les héritages voisins auraient sur lui, et que le vendeur n'en eût fait déclaration par le contrat de vente, l'acquéreur étant ensuite tenu de les souffrir, aurait des dédommagements à prétendre sur son vendeur.

798. De plus, il faut regarder à la position des servitudes si elles sont contre la coutume, comme les vues de lumière qui doivent être garnies de grilles de fer et verre dormant: si celui qui a établi la servitude n'y vent point de grilles de fer ni verre dormant, la déclaration en doit faire mention et ainsi des autres établissements de servitudes (1).

(1) Comme il s'agit dans ce cas de servitudes de vue continues et apparentes, il suffirait, aux termes des art. 692 et 693 C. civ., de justifier que les choses ont été mises en cet état par le père de famille qui réunissait les deux immeubles dans ses mains. Par cela seul que les vues ne sont pas établies au moyen de jours de souffrance, elles constituent une véritable servitude pour laquelle la destination du père de famille doit valoir titre.

799. Les servitudes une fois établies par titre ne se peuvent changer au gré de celui qui les possède ni de celui qui les souffre, sans le consentement de tous les deux, quand même les changements seraient plus utiles à l'autre voisin : ce qui a été jugé par arrêt du 23 août 1657, entre Marie Dupuy, veuve de Jean Thierry et Etienne Hardy, dans la rue des Bernadins. Une maison avait une cave sous partie d'une cour de la maison voisine, et à côté de cette cave il y avait de petits caveaux tant sous la rue que sous cette cour, avec un soupirail sur la même cour, pour y donner de la lumière, garni d'une pierre percée de cinq trous, posée d'après le pavé de la cour. Le maître de la cour voulut faire bâtir une maison sur cette cave, et pour se faire élever un mur au-dessus du mur qui séparait la cave et les caveaux auxquels il laissa deux soupiraux pour donner du jour de la rue dans cette cave, au lieu du soupirail qui y était, qu'il fit boucher. Le maître de la cave en fit plainte, sur laquelle intervint sentence du Châtelet de Paris, le 13 juin 1656, portant que le maître de la cave serait maintenu dans la jouissance de la cave et de ses caveaux et du soupirail en question, enjoint au maître de la cour de réparer les lieux ainsi qu'ils étaient avant l'entreprise. Cette sentence fut confirmée par ledit arrêt du 23 août 1657 (1).

800. Quelques auteurs ont fait distinction de deux sortes de destination de servitude: l'une simple et l'autre double. Ils disent que la simple est lorsqu'un héritage tire tout son avantage de l'autre, comme de recevoir le jour et lâcher ses eaux dans icelui, sans souffrir aucune servitude réciproque; qu'il faut précisément que cette première destination de servitude soit par écrit : et la double destination est lorsque les servitudes sont réciproques, comme si une maison a un égout et l'autre une vue, lesquelles servitudes peuvent être tellement néces-

(1) D'après l'art. 701 C. civ., le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Ainsi il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait le refuser.

Ainsi les tribunaux seraient appréciateurs des circonstances; et lorsque le changement opéré à l'exercice de la servitude est utile au propriétaire servant, sans nuire au propriétaire dominant, ce changement devra en général être autorisé, selon la règle d'équité qu'on ne peut pas se refuser à ce qui est utile à autrui lorsqu'on n'en éprouve aucun préjudice.

saires, que si elles étaient supprimées elles diminueraient le prix des deux maisons. Ils disent que ces doubles servitudes se peuvent entretenir sans titres, parce que si l'une des maisons voulait s'affranchir de souffrir la servitude de l'autre, elle perdrait aussi son droit et s'en trouverait incommodée; néanmoins le titre par écrit est toujours le plus sûr pour éviter toutes contestations et les procès. Il est constant que ces doubles servitudes ne tiennent point lieu de titre, et l'un des voisins les peut faire supprimer quand il lui plaît.

801. Par arrêt du 26 mai 1601, il a été jugé que la destination du père de famille n'étant point par écrit, les deux maisons par lui bâties et disposées avec des servitudes ayant été vendues et adjugées séparément à deux diverses personnes, les servitudes imposées par le père de famille venaient à s'éteindre et à se résoudre, faute d'être insérées dans le procès-verbal de la description de l'état des lieux, tant de l'une des maisons que de l'autre relativement.

ART. 217.

DISTANCE DE MUR MITOYEN, OU APPARTENANT AU VOISIN, POUR FOSSÉ A EAUX OU CLOAQUE.

Nul ne peut faire fossé à eaux ou cloaque s'il n'y a six pieds de distance en tous sens des murs appartenants au voisin ou mitoyens (1).

802. On nomme *cloaque* ou *puisard*, un trou creusé en terre, rond ou carré ou d'une autre forme de plan, entouré de murs,

(1) Chacun peut établir un cloaque sur son fonds, pourvu qu'il ne nuise pas à autrui, et en observant la distance exigée par les règlements en usage, selon les termes de l'art. 674 C. civ.

Selon la coutume de Paris, cette distance est de six pieds; mais il est toujours dans l'esprit de la loi que si cette distance ne suffit pas, on doit prendre les précautions nécessaires pour obvier aux inconvénients, ou supprimer le cloaque et payer les dommages. Merlin, Rép. v° *Cloaque;* Garnier, *Rég. des eaux*, t. II, p. 133.

Toutefois, si l'égout, fosse ou cloaque est utile à plusieurs individus, ils peuvent l'établir sur les confins de leurs propriétés respectives, puisqu'ils se trouvent mutuellement obligés et garants des effets de cet égout. Garnier, n° 157.

Les fosses ou autres trous murés et non murés où l'on laisse pourrir le

couvert pour l'ordinaire d'une voûte ou de grandes dalles de pierres, dans lequel s'écoulent les eaux des toits, des cours ou des cuisines en des lieux bas, d'où les eaux ne peuvent pas avoir leur écoulement sur la superficie du terrain ; et on nomme *fossés à eaux* les trous creusés comme les mares, les fossés à fumier, etc., à découvert, entourés de murs ou non.

803. L'usage des cloaques, quoique ancien, est très-incommode tant à cause que l'eau y croupit et peut gâter l'eau des puits voisins, ce qui cause souvent de grands procès, que pour les mauvaises vapeurs qui en sortent et s'exhalent, notamment de ceux qui reçoivent d'autres eaux que celles du ciel. C'est pourquoi la coutume ordonne, en cet article 217, qu'il doit y avoir six pieds de distance en tout sens entre ces sortes de cloaques et fossés qui reçoivent l'écoulement des eaux et les murs appartenants aux voisins ou mitoyens. La distance de six pieds se doit prendre du devant du mur voisin ou mitoyen, tant de celui qui est au voisin sans moyen, que de celui qui est mitoyen jusqu'au bord du cloaque ou fossé : et, s'il n'y avait point de mur de séparation, la distance de six pieds se prendra de la ligne qui sépare les héritages. Il faut que cette distance de six pieds soit massive et pleine de terre bien condensée, dans laquelle distance la maçonnerie de l'épaisseur du mur du cloaque y peut être comprise (1).

804. [Dans cet article, la coutume a cherché, autant qu'elle a pu, à prévenir les contestations et les difficultés que les cloaques peuvent exciter entre les propriétaires voisins, elle a ordonné qu'il y eût six pieds de distance entre les murs mitoyens et ces cloaques, tant pour obvier à la filtration de ces eaux chez les voisins, en mettant un terre-plain entre les murs mitoyens et les murs de cloaques, que pour éloigner les mauvaises odeurs que ces sortes de lieux exhalent et qui pourraient incommoder les voisins. Telles sont les raisons qui ont engagé la coutume à fixer cette distance de six pieds entre les cloaques

fumier et croupir de l'eau, doivent être éloignés des murs ou héritages voisins comme les cloaques.

La police des eaux stagnantes des cloaques, des écoulements d'eaux malfaisantes appartient à l'autorité administrative.

Dans tous les cas, les cloaques ne peuvent nuire aux voisins s'ils n'ont pas été établis par convention ou par prescription. S'il y a servitude, on ne peut y faire tomber d'autres eaux que celles auxquelles ils sont destinés ; d'après le principe que la servitude ne peut être aggravée contre la volonté du propriétaire servant. Rolland de Villargues, v° *Cloaque*.

(1) Nous avons indiqué les précautions exigées par les règlements relatifs à la ville de Paris pour la construction des cloaques et puisards.

et les héritages voisins. Cependant il arrive souvent que cette disposition de la coutume ne remplit pas les bonnes intentions qu'elle a eues; il se trouve souvent que les eaux des cloaques, malgré cet éloignement, pénètrent chez les voisins et les incommodent beaucoup par leurs mauvaises odeurs; surtout lorsque ces cloaques reçoivent des eaux grasses des cuisines, qui lorsqu'elles viennent à se corrompre produisent une puanteur si insupportable, qu'il est très-difficile de trouver quelqu'un qui veuille habiter les maisons dans lesquelles il y a de pareils cloaques ou puisards ou qui en sont voisines. Dans le premier cas, la disposition de la coutume ne dispense pas le propriétaire du cloaque, dont les eaux s'épanchent chez le voisin, de la réparation du dommage. J'ai toujours vu en pareil cas contraindre ces propriétaires à faire cesser l'épanchement des eaux de leurs cloaques, malgré que la construction en fût bonne. S'il faut que cette construction soit telle que les eaux ne puissent pas filtrer à travers, il n'était donc pas nécessaire de fixer une distance de six pieds, il suffisait d'ordonner que la distance des cloaques fût telle et la construction de leurs murs que leurs eaux ne pussent pénétrer chez les voisins. Les fosses d'aisance en sont bien plus près et cependant elles ne filtrent point dans les héritages voisins, par les précautions qu'on apporte dans leurs constructions. Dans le second cas, l'expérience prouve tous les jours que cette distance de six pisds ne garantit point les voisins des mauvaises odeurs des cloaques; il s'en trouve qui sont à plus de douze pieds de distance des voisins, qui ne laissent pas de les infecter: il suffit cependant que ces puisards soient à six pieds de distance pour que les voisins ne puissent se plaindre; en quoi l'égalité n'est point conservée, la mauvaise odeur étant un tort aussi réel pour une maison que la filtration des eaux. Il est vrai que la construction est attaquée par la première et seulement l'occupation par la dernière, mais l'une est aussi préjudiciable que l'autre. Il aurait été bien plus à propos d'obliger les propriétaires des cloaques de n'y point laisser d'ouverture par le haut, pour les contraindre de disposer leurs bâtiments de manière qu'ils n'en eussent pas besoin pour leurs cuisines, car pour ce qui est des puisards qui ne reçoivent que des eaux pluviales, n'ayant aucune odeur, ladite distance de six pieds n'y est nécessaire d'aucune manière, il devrait suffire que leurs eaux ne pussent pénétrer dans les maisons voisines (1).]

(1) Il ne saurait être douteux que le propriétaire qui observe la distance légale pour la construction des puisards et cloaques, ne soit obligé en outre

805. Celui qui a un puits dans son héritage, s'il n'est pas éloigné de six pieds du devant du mur voisin ou mitoyen, ou de la ligne qui sépare les héritages, lorsqu'il n'y a point de mur pour les séparer, il ne peut s'en servir à autre usage qu'à tirer de l'eau, et non pas à y laisser couler de l'eau de ses combles et de sa cour, et encore moins de sa cuisine, d'autant qu'au lieu d'un puits, il en ferait un cloaque; en sorte qu'il faudrait que la même distance y fût observée.

806. [L'on ne peut faire d'un puits, dont on ne veut plus faire usage, un cloaque ou puisard, suivant la disposition de cet article de la coutume, les puits pour l'ordinaire n'étant qu'à un pied de distance de l'héritage voisin. Mais, suivant les réflexions que nous avons faites ci-dessus, il devrait suffire que les eaux de ce puisard ne pussent pénétrer chez les voisins; il ne s'agirait que d'éloigner la mauvaise odeur qui pourrait s'exhaler de ce puisard; ce qui serait facile, il ne faudrait que mettre sur ce puisard une gargouille couverte, qui n'aurait son ouverture qu'à six, sept ou huit pieds de distance de l'héritage voisin : par ce moyen, l'on satisferait à l'intention de la coutume, parce que la coutume n'ordonne de mettre six pieds de distance entre les murs du voisin et les puisards que pour d'autant plus éloigner la vapeur de ces cloaques; et au moyen de cette gargouille, on peut l'éloigner tant qu'on le juge à propos.]

807. Les cloaques se peuvent creuser jusqu'à l'eau vive, pourvu que l'eau des cloaques ne pénètre et ne se communique pas avec l'eau d'un puits, fait ou à faire dans les héritages voisins (1).

808. Quoique la distance de six pieds, prescrite par cet art. 217, soit observée, si les eaux des fossés ou cloaques pénètrent dans les puits et incommodent les héritages voisins, les

d'établir sa construction de manière qu'elle ne nuise pas aux voisins, sans quoi il est en faute et doit réparer le dommage, sans préjudice de la suppression du cloaque par voie de police ou par ordre de l'autorité judiciaire. V. le n° 808.

(1) La meme observation a été faite par M. Rolland de Villargues, v° *Cloaque*. Mais que faut-il entendre par un puits *à faire*? Le propriétaire qui voudrait creuser un puits aurait-il droit de faire détruire un cloaque voisin qui corromprait les eaux? L'affirmative paraît devoir être admise, la conservation de la salubrité des eaux étant d'intérêt public; et d'ailleurs, comme on l'a fait observer dans la note qui précède, le propriétaire qui creuse un cloaque doit le construire de manière à ne pas porter préjudice aux voisins. Or, ce serait un grave préjudice que de corrompre leurs eaux.

propriétaires des fossés et cloaques sont tenus de faire tout ce qu'il convient pour empêcher qu'elles ne pénètrent et incommodent les héritages voisins : et si après y avoir fait massif de maçonnerie, corrois de terre glaise, et autres choses semblables, les héritages voisins en sont encore incommodés, lesdits fossés à eaux ou cloaques doivent être changés de place, reculés plus loin, ou supprimés, s'il n'y a pas d'autre moyen d'en garantir les héritages voisins (1).

809. Les fossés ou autres trous murés ou non murés, où on laisse pourrir le fumier et croupir de l'eau, doivent être éloignés des murs voisins, comme les cloaques. Ainsi jugé par sentence de la seconde chambre des enquêtes du palais, le 26 août 1650, entre M. Benoît, Nicolas, Simon, François et Pierre Descalot, touchant leurs héritages sis au village de Trilbardou, proche Meaux. La sentence ordonne que lesdits Descalot rehausseront le terrain de leurs cours le long du mur du sieur Benoît, en sorte que l'eau ne pourra demeurer plus près de six pieds dudit mur.

810. On ne pourrait pas faire de cloaque ni de fossé à eaux dans un héritage qui n'aurait que douze pieds de large ; car cet art. 217 de la coutume veut qu'il y ait six pieds, en tout sens, entre le bord du cloaque ou du fossé et le devant du mur, la largeur du cloaque ou du fossé prise au-delà.

811. [Suivant la disposition stricte de cet art. 217 de la coutume, on ne pourrait faire de puisard dans un terrain tel que celui que propose M. Desgodets; mais suivant ce qui a été dit ci-dessus, on le pourrait, en ne laissant point d'ouverture par le haut ; ce qui empêcherait les mauvaises odeurs de pouvoir incommoder les voisins.]

812. Tout ce qui est dit ci-dessus, touchant les cloaques et fossés à eaux s'entend lorsqu'ils appartiennent et servent à un seul propriétaire à l'égard de ses voisins : mais s'ils étaient mitoyens à deux ou plusieurs personnes, les cloaques, fossés à eaux ou mares, pourraient être moitié sur un héritage et moitié sur l'autre, ou touchant sans moyen à un des deux héritages, ou ailleurs, ainsi qu'il serait stipulé par le titre ; et l'un des voisins ne serait pas plus garant que l'autre, qui y aurait également droit, de l'incommodité et pénétration des eaux, tant à l'égard de leurs héritages, que des héritages de leurs voisins.

813. Lorsque l'on vide les immondices des fossés ou cloa-

(1) C'est l'observation que nous avons faite sous le n° 804.

ques communs, on observe la même chose qu'aux latrines, ainsi qu'il sera expliqué sur l'art. 218 ci-après.

814. Quelques auteurs ont mis les citernes au même rang des cloaques ou fossés à eaux : mais ils n'ont pas considéré qu'elles ne sont pas de même nature, et qu'elles servent à différents usages contraires et opposés, les cloaques et fossés à eaux étant destinés pour dissiper et consumer les eaux qui y coulent, et les cîternes étant faites pour contenir et conserver les eaux, qui s'y trouvent claires et pures, sans qu'elles en puissent sortir ni pénétrer hors de leur capacité ; car sans cela, les cîternes seraient inutiles : ainsi elles se peuvent placer où le maître de l'héritage le juge à propos, sans y observer la loi prescrite pour les cloaques et fossés à eaux, étant très-sûr qu'elles n'incommoderont pas les héritages voisins, tant qu'elles ne serviront qu'à l'usage des cîternes; bien entendu que les murs qui environneront les citernes par le dehors seront de matière et épaisseur suffisante pour soutenir la pesanteur de l'eau qui y est contenue (1).

ART. 218.

PORTER HORS LA VILLE VIDANGES DE PRIVÉS.

Nul ne peut mettre vidange de fosse et privé dans la ville.

815. Les art. 191 et 193 de la coutume, prescrivent la loi qu'il faut observer pour les contre-murs de latrines et fosses

(1) Les citernes diffèrent des puits en ce que les murs contiennent des eaux pluviales et les autres des eaux vives. A cela près, les règles qui concernent les puits leur sont applicables. Merlin, Rép. v° *Cloaque ;* Garnier, *Régime des eaux*, t. II, p. 125.

(2) Voici quelques dispositions réglementaires utiles à connaître, et relatives aux vidanges de fosses d'aisance :

Il est enjoint à tout propriétaire de maisons de faire procéder sans retard à la vidange des fosses d'aisance lorsqu'elles sont pleines. Ord. de police du 5 janv 1834, art. 1.

Nul ne peut exercer la profession de vidangeur dans Paris sans être pourvu d'une permission du préfet de police. Cette permission n'est délivrée qu'après qu'il a été justifié par le demandeur 1° qu'il a des voitures, chevaux, tinettes, tonneaux, seaux et autres ustensiles nécessaires au service des vidanges; 2° qu'il est muni des appareils de désinfection qui auront été déterminés par l'administration; 3° qu'il a, pour déposer ses voitures, appareils, ustensiles, pendant le temps qu'ils ne sont point employés aux

d'aisance, et l'obligation d'avoir des latrines et privés dans toutes les maisons de la ville et faubourgs de Paris. Les explications sur ces deux articles donnent le supplément de la construction des latrines et fossés d'aisance, et de ce qui en

opérations de la vidange, un emplacement convenable situé dans une localité où l'administration aura reconnu que le dépôt peut avoir lieu sans inconvénient. Art. 2.

La vidange des fosses d'aisance ne peut avoir lieu que pendant la nuit. Les voitures employées à ce service, chargées ou non chargées, ne peuvent circuler dans Paris, savoir : à compter du 1er octobre jusqu'au 31 mars avant dix heures du soir, ni après huit heures du matin ; et à compter du 1er avril jusqu'au 30 septembre, avant onze heures du soir ni après six heures du matin. L'extraction des matières ne peut commencer avant l'arrivée des voitures. Art. 3.

Les voitures employées au transport des matières fécales doivent être munies sur le devant d'une lanterne allumée pendant la nuit, et porter devant et derrière un numéro d'ordre assigné par le directeur de la salubrité. Art. 4.

Il doit être placé une lanterne allumée en saillie sur la voie publique à la porte de la maison où doit s'opérer une vidange, et ce préalablement à tout travail ou à tout dépôt d'appareils sur la voie publique. Art. 6.

On ne peut ouvrir aucune fosse d'aisance sans prendre les précautions nécessaires pour prévenir les accidents qui pourraient résulter du dégagement ou de l'inflammation des gaz qui y seraient renfermés. Art. 7.

Aucune vidange ne peut avoir lieu sans qu'il en ait été fait par écrit déclaration au bureau de la salubrité, la veille ou le jour même de la vidange avant midi. Lorsque l'ouverture a un motif autre que celui de la vidange, l'entrepreneur doit en donner avis dans le jour à la préfecture de police. Art. 7 et 8.

Lorsque l'entrepreneur n'a pu trouver l'ouverture de la fosse, il ne peut faire rompre la voûte qu'en vertu d'une permission du préfet de police. L'ouverture pratiquée doit avoir les dimensions prescrites par l'art. 4 de l'ordonnance du 24 septembre 1819. Art. 9.

Les propriétaires et locataires ne doivent pas s'opposer au dégorgement des tuyaux. En cas de refus de leur part, la déclaration en est faite par l'entrepreneur à la préfecture de police. Art. 10.

Il ne peut être employé à chaque atelier moins de quatre ouvriers dont un chef. Il est défendu aux ouvriers de se présenter aux ateliers en état d'ivresse, et de travailler ou descendre dans les fosses, pour quelque cause que ce soit, sans être ceints d'un bridage dont la corde doit être tenue par un ouvrier placé à l'extérieur de la fosse. Art. 12 et 13.

Pendant le temps de service les vaisseaux, appareils et voitures doivent être placés dans l'intérieur des maisons, sauf le cas d'impossibilité. Art. 14.

Lors de la vidange des fosses, les matières en provenant doivent être immédiatement déposées dans les récipiens qui doivent servir à les transporter aux voiries. Ces vaisseaux sont en conséquence remplis auprès de l'ouverture des fosses, fermés, gratés et nettoyés avec soin à l'extérieur avant d'être portés aux voitures; toutefois les eaux vannes doivent être extraites au moyen d'une pompe.

dépend, et cet art. 218 de la coutume regarde la vidange desdites fosses d'aisance et privés; sur quoi il faut considérer deux choses : la première est un fait de police, et la seconde est pour la contribution de la vidange des fosses d'aisance

La vidange de chaque fosse est continuée à nuits consécutives. Après le travail de chaque nuit, les vidangeurs sont tenus de laver et nettoyer les emplacements qu'ils ont occupés. Art. 16 et 17.

Aucune fosse ne peut être allégée sans une autorisation du préfet de police. Les fosses doivent être entièrement vidées, balayées et nettoyées. Art. 18.

Les ouvriers qui trouvent dans les fosses des effets quelconques, et notamment des objets pouvant indiquer ou faire supposer quelque crime ou délit, doivent en donner avis à l'inspecteur de ronde lors de son passage, et en faire dans le jour la déclaration chez un commissaire de police. Art. 19.

Il est défendu de laisser dans les maisons, au-delà des heures fixées pour le travail, des vaisseaux ou appareils quelconques servant à la vidange des fosses d'aisance, à moins de nécessité, et alors avec permission du directeur de la salubrité. Art. 20 et 21.

Hors le temps du service, les tonnes, voitures, tinettes et tonneaux ne peuvent être deposés ailleurs que dans des emplacements agréés à cet effet par l'administration. Art. 22.

Le réparage d'une fosse doit être déclaré de la même manière et d'après le même mode que la vidange. Art. 23.

Les eaux qui reviendraient dans toute fosse vidée et en cours de réparation devront être enlevées comme des matières de vidange. Toutefois lorsque la nature de ces eaux le permet, et en vertu de l'autorisation spéciale du préfet de police, elles peuvent être versées au ruisseau de la rue pendant la nuit.

Aucune fosse ne peut être refermée après la vidange qu'en vertu d'une autorisation écrite délivrée après visite par le directeur de la salubrité. Le propriétaire doit avoir sur place, jusqu'à ce qu'il ait reçu l'autorisation de fermer la fosse, une échelle de longueur convenable pour en faciliter la visite. Art. 25.

Dans le cas où la fosse aurait été fermée en contravention à l'article précédent, le propriétaire est tenu de la faire rouvrir sur la sommation qui lui en est faite. Art. 26.

Aucune fosse précédemment comblée ne peut être déblayée qu'en prenant pour cette opération les mêmes précautions que pour la vidange. Art. 27.

Quant à ce qu'on appelle *fosses mobiles*, la même ordonnance statue qu'il ne peut être établi dans Paris, en remplacement des fosses d'aisance en maçonnerie ou pour en tenir lieu, que des appareils approuvés par l'autorité compétente. Art. 28.

Aucun appareil de fosse mobile ne peut être placé dans toute fosse supprimée dans laquelle reviendraient des eaux quelconques. Art. 29.

Aucun appareil de fosse mobile ne peut être placé dans Paris sans déclaration préalable à la préfecture de police par le propriétaire ou l'entrepreneur, avec plan de la localité et indication des moyens de ventilation. Art. 32.

communes à deux ou plusieurs voisins, possédant chacun une ou plusieurs maisons et héritages (1).

816. Cet art. 218 de la coutume défend de mettre les vidanges de fosse et privé dans la ville ; en sorte que s'il y avait une grande place et jardin à l'endroit où serait la fosse, il n'est pas permis de faire un grand trou dans cette place pour y mettre les matières fécales que l'on viderait de la fosse, et la recouvrir de terre par le dessus ; et celui qui le ferait, soit le propriétaire ou le vidangeur, serait transgresseur de l'ordonnance de la coutume.

817. Par un ancien arrêt du 13 septembre 1551, il est enjoint aux vidangeurs des matières fécales de les mettre dans des tombereaux ou d'autres vaisseaux bien clos, en sorte que rien ne se répande par les rues, à peine de confiscation des chevaux, harnais, et du fouet (2).

Les appareils doivent être établis sur un sol rendu imperméable jusqu'à un mètre au moins au pourtour des appareils, autant que les localités le permettent, et disposé en forme de cuvette. Art. 23.

Tout appareil plein doit être enlevé et remplacé. La déclaration de l'enlèvement doit être faite la veille à la direction de la salubrité. Art. 34 et 36.

Il est défendu : 1° de laisser dans les maisons d'autres appareils que ceux qui y sont de service ; 2° de faire écouler les matières contenues dans les appareils à l'aide de cannelles ou de toute autre manière. Art. 36 et 37.

Le transport des appareils de fosses mobiles ne peut avoir lieu dans Paris, à compter du 1er octobre jusqu'au 31 mars, avant sept heures du matin ni après quatre heures de relevée ; et à compter du 1er avril jusqu'au 30 septembre, avant cinq heures du matin ni après une heure de relevée. Art. 31.

Diverses dispositions de cette ordonnance, spécialement celles contenues dans les art. 3, 4 et 15, ont été attaquées devant la cour de cassation comme excédant les pouvoirs de M. le préfet de police. Mais la cour de cassation a rejeté cette prétention comme contraire au principe que l'autorité municipale a le droit de faire tous les règlements qu'elle juge nécessaires pour assurer la salubrité publique, lorsque d'ailleurs ces règlements n'ont rien de contraire à la liberté et à la propriété des citoyens. Arrêts des 4 août 1832, 23 avril 1835, 23 avril 1841 ; D. 33, 1, 37 ; Id 35, 1, 246 ; 41, 1, 415.

(1) Il est plus que superflu de faire remarquer que cette distinction entre ce qui est de police et ce qui est du droit civil est aujourd'hui plus nettement tranchée que jamais, tout ce qui est relatif à la salubrité publique étant sous la surveillance de l'autorité municipale, et tout ce qui se rapporte aux relations de voisinage et aux précautions à prendre dans l'intérêt des propriétaires contigus étant du droit privé et du ressort des tribunaux.

(2) *Du fouet !*... Aujourd'hui les contraventions aux règlements sur les vidanges sont punies de 1 fr. à 5 fr. d'amende, aux termes de l'art. 471, n° 15, du Code pénal. Cass. 23 avr. 1841 ; D. 41, 1, 415.

818. [Dans la disposition de cet art. 218, la coutume prend les précautions nécessaires pour prévenir la corruption de l'air que ces vidanges ne manqueraient pas d'infecter, s'il était permis aux propriétaires des maisons de les enfouir dans leurs jardins; et en même temps pour empêcher que les propriétaires voisins ne s'incommodent les uns les autres; ce qui arriverait, si la coutume n'y avait pas pourvu. L'avarice de quelques propriétaires les aurait engagés à vider ainsi leurs fosses d'aisance, pour éviter la dépense, malgré les incommodités qu'ils en auraient ressenties, et celles qu'ils auraient causées à leurs voisins; parce que ces vidanges, quoiqu'enterrées, ne laisseraient pas de produire de très-mauvaises exhalaisons pendant longtemps avant d'être consommées. Ainsi la coutume, dans cet article, opère la salubrité de l'air, et prévient les disputes continuelles que ces vidanges n'auraient pas manqué d'occasionner entre les propriétaires. S'il arrivait cependant que celui à qui appartiendrait la fosse eût un grand emplacement de jardin ou autre, et qu'il fût facile à ce propriétaire de faire creuser un trou de grande profondeur, quel inconvénient en résulterait-il pour les voisins? Aucun; l'épaisseur des terres au-dessus de ces matières en arrêterait certainement les exhalaisons : mais ce cas particulier ne détruit pas la sagesse de la disposition de cet article.]

819. Lorsqu'il y a des eaux dans les fosses d'aisance que l'on vide, il est expressément défendu, sous peine de grosse amende, aux vidangeurs de faire couler lesdites eaux puantes dans les ruisseaux des rues, et ils sont tenus de mettre ces eaux dans des vaisseaux bien clos, pour les transporter aux endroits destinés pour la décharge des matières fécales.

820. Les matières fécales des fosses d'aisance ne se doivent vider que de nuit, et ne doivent pas paraître au petit jour; et elles doivent être portées hors de la ville avant le jour.

821. Les vidanges et curages des fosses d'aisance se doivent faire aux dépens des parties y ayant droit : et si plusieurs maisons et héritages appartenant à différents propriétaires ont droit de se servir de la même fosse d'aisance, et que la vidange s'en puisse faire également par chacun desdits héritages, chacune desdites parties y ayant droit doit alternativement, l'une après l'autre, souffrir la vidange être faite par chez eux.

822. [C'est-à-dire que si l'un a souffert une vidange, ce sera à un autre à souffrir la prochaine, et ainsi des autres; car il n'est pas nécessaire qu'elle se fasse en même temps par chez tous les propriétaires, à moins que cette fosse ne fût si grande

qu'elle ne pût être vidée qu'en plusieurs nuits, auquel cas les propriétaires en supporteraient une chacun.]

823. Si une fosse commune se vide par un lieu commun à tous les propriétaires des différents héritages qui y ont droit, ils en doivent payer la dépense de la vidange, chacun également entre eux, en recevant chacun une égale incommodité. Ainsi jugé par arrêt du 21 mai 1640.

824. [C'est-à-dire que si ce lieu commun à tous les propriétaires, par lequel on vide la fosse, a une issue commune à tous les propriétaires, ils doivent payer tous également; mais si ce lieu commun est environné des caves des propriétaires de la fosse, ils doivent donner passage aux vidangeurs par leurs caves alternativement : l'un donne passage pour une vidange, et lorsqu'il est besoin de revider cette fosse, l'autre doit donner passage à son tour par ses caves, et ainsi de suite, autant qu'il se trouve de différents propriétaires, et ils doivent payer également.]

825. Quand une fosse d'aisance appartient et est à l'usage d'une seule maison, le propriétaire de cette maison la doit faire vider par chez soi et à ses dépens seul, quand même ladite fosse d'aisance serait par servitude sous l'héritage de son voisin, à moins qu'il ne fût autrement stipulé par le titre de la servitude.

[Ou qu'il y eût impossibilité de le pouvoir faire autrement, parce qu'en ce cas la première servitude impose la seconde.]

826. Lorsqu'une fosse d'aisance sert à plusieurs maisons, et que la vidange se fait par l'une des maisons, celui qui souffre la vidange par chez soi ne doit contribuer à la vidange des matières fécales que pour la moitié de la dépense de ce qu'il en coûte à chacun des autres, c'est-à-dire que si la fosse d'aisance sert à deux maisons, celui qui souffre la vidange de son côté n'y doit contribuer que pour un tiers des frais, et l'autre y contribuera pour les deux tiers des frais. Si la fosse d'aisance servait à trois maisons, celui qui souffrirait la vidange de son côté, ne contribuerait que pour un cinquième des frais, et chacun des deux autres pour deux cinquièmes. De même, si la fosse servait à quatre maisons, celui par le côté duquel la vidange se ferait n'y contribuerait que pour un septième, et chacun des trois autres pour deux septièmes.

827. Si, par un titre de servitude, l'un des copropriétaires d'une fosse d'aisance commune était obligé de souffrir la vidange de son côté, il ne devra toujours contribuer que pour la moitié de ce que chacun des autres copropriétaires payerait

pour la dépense de la vidange, quand même il serait dit par le titre qu'elle sera vidée à frais communs ; car c'est toujours à frais communs, quoique celui qui souffre la vidange de son côté n'en paye pas tant que les autres.

828. [S'il était dit par un titre qu'une fosse commune entre plusieurs propriétaires serait vidée par la maison d'un tel propriétaire, et que la vidange se ferait à frais communs, la limitation que fait M. Desgodets de la portion de la vidange que doit payer le propriétaire par la maison duquel se vide ladite fosse souffre difficulté. Lorsqu'il est dit que la vidange sera faite à frais communs, sans aucune explication, on doit entendre par portion égale. C'est ce qui fait que les experts, dans leurs rapports, lorsqu'il s'agit de contributions entre propriétaires, comme s'il s'agit de contribuer à la reconstruction d'un mur mitoyen, ils ne manquent jamais de dire lequel mur sera reconstruit aux frais communs des parties ; savoir, les deux tiers par un tel, et l'autre tiers par tel : car s'il était seulement dit, aux frais communs des parties, on ne pourrait l'entendre autrement, que chacun par moitié. Il est bien vrai que l'usage est constant sur la contribution des vidanges des fosses, et qu'il varie envers la reconstruction des murs mitoyens dépendant des circonstances ; mais je pense que ce serait agir contre ce titre de payer la vidange de cette fosse, suivant l'usage ordinaire. Il est toujours plus sûr, lorsqu'on veut établir de ces sortes de servitudes, de limiter les portions que chacun doit payer de ces vidanges.]

829. Si une fosse commune sert à une grande et à une petite maison, il sera loisible à celui qui a la petite maison de la rehausser, et d'y faire plus de demeures, selon l'arrêt du 21 mai 1640. Il pourra aussi y augmenter le nombre des sièges, parce que ce n'est pas le nombre des sièges qui augmente le remplissage de la fosse, mais le nombre des personnes qui habitent la maison.

830. [Cette décision me paraît encore souffrir difficulté, car c'est certainement diminuer l'avantage de la servitude de l'héritage dominant : plus il y aura d'occupants dans la petite maison, moins il restera d'espace dans la fosse pour la grande maison.]

831. On ne considère pas s'il y a plus de sièges d'un côté que de l'autre, ni s'il y a plus de demeures, quoiqu'une maison soit beaucoup plus grande que l'autre : si la fosse d'aisance est commune, le propriétaire de la maison, du côté que la fosse sera vidée, ne contribuera que la moitié de ce que payeront chacun des propriétaires des autres maisons pour les frais de

la vidange de la fosse commune, quoique la maison qui souffre la vidange de son côté soit plus petite ou plus grande que les autres.

852. Si l'un des copropriétaires d'une fosse commune avait dans l'enclos de sa maison, qui a droit à la fosse commune, une place, cour ou jardin, où il fit édifier une autre maison, cette nouvelle maison n'aurait pas de droit à la fosse commune, et il doit y avoir une fosse particulière pour l'usage de la nouvelle maison; mais la vidange de cette fosse particulière se pourrait faire par le passage ordinaire de la place, cour ou jardin où la nouvelle maison serait bâtie, si ce passage était commun avec les autres maisons voisines, sans devoir pour ce aucun dédommagement, supposé que cette nouvelle maison n'eût point d'autre passage, et qu'il n'y eût point de titre au contraire.

853. Aux fosses d'aisances communes à plusieurs maisons, la construction, l'entretien et les réparations de ces fosses se doivent faire à frais communs, également par les propriétaires de chacune des maisons qui y ont droit, quand même la fosse d'aisance serait plus d'un côté que de l'autre d'une des maisons.

854. Quand on abandonne une fosse d'aisance pour quelque raison que ce soit, il en faut vider les matières fécales, urines et eaux puantes, de crainte que les héritages, puits et maisons voisines, n'en soient incommodés dans la suite des temps, principalement si la crue des grandes eaux entre dans la fosse, parce que les eaux en se retirant pourraient transpirer au travers des terres dans les puits et caves des héritages voisins, dont le propriétaire de la fosse abandonnée serait garant des évènements causés par les matières fécales, urines et eaux puantes restées en cette fosse.

855. Tout ce qui est dit pour les fosses d'aisance se doit observer à l'égard des cloaques et fossés à eaux (1).

(1) Voici les dispositions d'une ordonnance royale du 30 septembre 1814, sur les conduites d'eaux ménagères, égoûts et puisards dans la ville de Paris :

L'arrêt du conseil d'Etat du 22 janvier 1785, portant défense à tous propriétaires de maisons, dans la ville de Paris, de pratiquer aucune ouverture en communication avec les égouts pour l'écoulement des eaux et des latrines desdites maisons, continue d'être exécuté suivant sa forme et teneur et sans aucune dérogation en ce qui concerne les eaux provenant des fosses d'aisance.

Cet arrêt est également exécuté en ce qui concerne les eaux ménagères et pluviales, sauf les cas d'exception déterminés ci-après. Art. 1 et 2. — Lorsque d'après les dispositions naturelles ou accidentelles d'une maison,

le sol de ses rez-de-chaussée, cours ou jardins, se trouvant au-dessous du sol de la terre, il y aura impossibilité reconnue et constatée de conduire au dehors, par une pente d'au moins cinq millimètres par mètre, les eaux ménagères ou pluviales pour les faire écouler par les ruisseaux des rues et places, il pourra être permis au propriétaire d'établir une communication souterraine entre sa maison et l'égoût le plus voisin pour y conduire lesdites eaux. Dans tout autre cas, non-seulement on ne permet aucune communication de ce genre, mais celles déjà existantes doivent être supprimées aux frais des propriétaires comme abusivement établies. Art. 3. — Les moyens d'opérer la communication qui aura été permise dans le cas de l'article précédent, seront établis de la manière suivante :

1° Le propriétaire fera construire sur son terrain et à ses frais, soit en pierre de taille, soit en meulière, un puisard où se rendront les eaux pluviales et ménagères, et d'où elles passeront dans une conduite aboutissant à l'égout.

2° L'emplacement du puisard sera distant de trois mètres au moins de toute fosse d'aisance, et si quelque circonstance empêche d'observer cette distance, il y sera suppléé en enveloppant le puisard extérieurement, tant sur son fonds que sur ses côtés, et ce, jusqu'à vingt centimètres du sol, soit d'une chape de ciment de dix centimètres d'épaisseur, soit d'un corroi de glaise de vingt-cinq centimètres.

3° Le puisard n'aura pas moins de soixante centimètres de hauteur sur soixante de largeur, le tout en œuvre. S'il est construit en pierres de taille, elles seront posées avec mortier de chaux et ciment, et les joints seront refaits avec mastic de limaille de fer. S'il est construit en pierres de meulière, elles seront hourdées avec mortier de chaux et ciment, et revêtues intérieurement d'un enduit en chaux et ciment tamisé de trois centimètres d'épaisseur. Ledit puisard sera couvert à son entrée par un châssis en pierre de taille portant une grille, que le propriétaire sera tenu d'ouvrir à toute réquisition des préposés à l'entretien et au curage des égouts.

4° Les propriétaires auront néanmoins la faculté de substituer au puisard ci-dessus décrit une cuvette ou auge, soit en bonne pierre et taillée dans un seul bloc, soit en fonte de fer et coulée en une seule pièce ; les dimensions et le châssis avec grille seront d'ailleurs les mêmes pour la cuvette que pour le puisard.

5° Les conduites à établir entre le puisard et l'égout seront en tuyaux de fer ayant de dix à seize centimètres de diamètre intérieur, bien liées avec la maçonnerie hors de la construction du puisard, et soigneusement assemblées avec des boulons à écrou et rondelles de plomb entre deux cuirs à chaque collet.

Ces conduites suivront autant que possible une ligne droite en partant du puisard pour se rendre à l'égout, elles auront au moins cinq millimètres de pente par mètre de longueur jusqu'au coude qu'elles formeront avec le tuyau entrant dans l'égout ; elles seront placées conformément aux coupes annexées à la présente ordonnance.

Les tranchées ouvertes dans les pieds-droits de la voûte des égouts, pour le passage desdits tuyaux, seront remplies et ragréées suivant les règles de l'art, de manière que les chaînes de pierre ne soient jamais entaillées.

6° L'orifice de la conduite en fonte sera placé dans le puisard à cinquante centimètres au plus au-dessous de la surface du châssis en pierre partant de la grille; l'entrée de ladite conduite sera garnie d'une grille ou d'une crapaudine scellée pour prévenir les engorgements qui naîtraient de l'introduction de pailles, herbages, feuilles et autres ordures.

ART. 219.

ENDUITS ET CRÉPIS EN VIEIL MUR, COMMENT TOISÉS.

Les enduits et crépis de maçonnerie, faits à vieil mur, se toisent à raison de six toises pour une de gros mur (1).

856. Il n'est pas aisé de comprendre comment cet art. 219 de la coutume ne parle uniquement que de la manière de

7° Si, dans certains cas, il était reconnu nécessaire d'établir des regards sur le cours du conduit, il y sera pourvu par le préfet du département d'après le rapport des ingénieurs préposés au service des égouts.

8° Les propriétaires se conformeront, au surplus, quant à la pose des conduites, quant à leurs dimensions, quant à celles des puisards et cuvettes, et quant à la disposition des regards, s'il y a lieu, aux indications qui leur seront données par les ingénieurs préposés au service des égouts. Art. 4. — Les propriétaires qui auront obtenu la permission de conduire, par les moyens indiqués dans l'article précédent, leurs eaux ménagères ou pluviales dans les égouts, seront libres de faire exécuter par qui bon leur semblera les travaux nécessaires, mais ils seront tenus de souffrir, pendant l'exécution de ces travaux, la surveillance des préposés de l'administration, qui feront en outre la réception desdits ouvrages. Art. 5.

Les permissions données en exécution de cette ordonnance n'auront d'effet que jusqu'à l'époque de la reconstruction des maisons en faveur desquelles ces permissions auront été accordées : ce cas de reconstruction arrivant, les propriétaires seront tenus de relever le sol de leur terrain et d'en faire concorder le nivellement avec celui de la voie publique, au moyen de quoi toute communication avec les égouts sera interdite, même pour les cuisines, basses-cours, buanderies, teintureries et autres établissements qu'ils jugeront à propos de construire dans les souterrains de ces nouvelles bâtisses. Ils seront, en conséquence, tenus de détruire à leurs frais celle qu'il leur avait été permis d'établir. Art. 6.

(1) Le décret du 11 juin 1811, sur le toisage des pierres et matériaux, contient les dispositions suivantes :

Conformément aux arrêts du conseil des 6 février 1778 et 26 mars 1779, il est procédé au mesurage des pierres provenant des carrières du département de la Seine et de celles principales situées dans les départements de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne, d'où il se tire des pierres pour les constructions dans Paris. Art. 1. — Ce mesurage est fait par des préposés du poids public de Paris, savoir : aux lieux mêmes de leur extraction pour les pierres provenant des carrières où il est établi des préposés mesureurs, et aux ports d'arrivage ou aux barrières d'entrée, pour celles envoyées à Paris de toutes les autres carrières situées hors du département de la Seine, où il n'y a pas de préposés mesureurs. Art. 2. — Pour faciliter le mesurage et la cubature des pierres, et éviter le transport et le déblai sur les théâtres et chantiers, des bousins, des flaches et des débris inutiles, les pierres à présenter au mesurage sont préalablement ébousinées au vif et leurs pare-

toiser les enduits et crépis faits à un vieil mur, qui ne sont qu'une des moindres parties des ouvrages de maçonnerie; pendant qu'il garde le silence sur tous les autres ouvrages beaucoup plus considérables au toisé, desquels il serait très-important de prescrire des règles pour fixer la manière de les

ments dressés, faute de quoi elles ne peuvent être admises au mesurage ni être introduites dans Paris, à peine de contravention contre les préposés mesureurs, quand même il y aurait offre de subir une réduction proportionnée aux bousins, flaches et autres débris inutiles. Art. 5. — Les pierres ayant moins d'un demi-décistère cube (environ deux pieds six pouces cube), ou moins de sept à trente centimètres d'épaisseur, moins d'un mètre de longueur, et moins de seize centimètres de largeur, ne sont point considérées comme pierres de taille, mais réputées *moellons*. Art. 6. — Les pierres qui se mesuraient ci-devant au pied cube, sont mesurées au mètre cube. La mesure de celles qui se mesuraient au tonneau de quatorze pieds cubes, est ramenée soit au stère, soit au demi-stère, équivalant au tonneau, mesure ancienne. Art. 7. — Les préposés au mesurage des pierres marquent chaque bloc d'une lettre ou numéro, et inscrivent sur leur registre les noms des vendeurs et des acheteurs, les marques de la pierre, ses qualités, son origine, sa destination et la nature de son emploi projeté.

Lors du chargement, soit sur la plate-forme de la carrière, soit au port d'arrivage, il est remis au voiturier un bulletin, copie exacte de l'inscription au registre, pour servir de titre au vendeur contre l'acheteur, et pour valoir permis d'entrée, et aussi pour servir de pièce justificative de la déclaration à faire préalablement à l'entrée devant les bureaux d'octroi. Semblable bulletin est remis, et aux mêmes fins, au conducteur de pierres arrivant de l'extérieur et mesurées à la barrière. Art. 8. — Le droit de mesurage, bulletin compris, est de 75 centimes par mètre cube; il est à la charge du vendeur et acquitté par ses voituriers ou bateliers.

La quittance du droit est donnée au pied du bulletin de mesurage, la perception en est faite au profit de la ville de Paris. Art. 9 et 10. — Les préposés de l'octroi ne laissent entrer dans Paris par les barrières, ni enlever des ports pour être transportée dans l'intérieur, aucune voiture de pierres dont le voiturier ne justifie pas du bulletin de mesurage quittancé, et de la quittance du droit d'octroi. Art. 11. — Les pierres doivent arriver sur les théâtres et chantier de jours et avant la fin de la journée de travail; les voitures qui ne pourraient passer les barrières ou quitter les ports d'arrivage une heure avant celle où finit la journée, sont dételées et stationnent jusqu'au lendemain. Art. 12. — Les voituriers ne peuvent, sous peine de 100 fr. d'amende et de 300 fr. en cas de récidive, décharger leurs pierres qu'aux lieux indiqués sur le bulletin de mesurage.

Ils ne peuvent faire passer leurs voitures sur les boulevards de l'intérieur de Paris. Art. 13. — Dans le cas d'avaries notables au autres cas pouvant donner lieu à contestation, le bureau central du poids public fait faire sur place dans le département de la Seine, à la réquisition de la partie intéressée, et par des préposés autres que ceux qui ont fait le mesurage contesté, la vérification dudit mesurage, à l'effet de constater s'il se trouve des différences provenant soit des avaries, soit de l'inexactitude de la description et de la cubature.

toiser et de les réduire, dont l'usage souffre un continuel changement au gré des experts préposés pour faire les toisés et régler les mémoires. Ce qui cause souvent des débats et de la variété dans leurs avis, parce qu'il n'est rien constaté de positif; et même le peu dont il est parlé dans cet art. 219 est équivoque, l'usage étant de comprendre les crépis et enduits dans la nature des légers ouvrages, que quelques-uns nomment simplement murs, qui se distinguent des autres murs que l'on nomme gros murs. Lorsque la coutume dit en cet art. 219 que les enduits et crépis de maçonnerie faits à un vieil mur se toisent à raison de six toises pour une toise de gros mur, elle fait entendre que c'est pour une toise du mur sur lesquels les enduits et crépis sont appliqués, c'est-à-dire qu'une toise d'enduits et crépis en carré vaut la sixième partie de la valeur de ce mur; mais tous les vieux murs sur lesquels on peut appliquer les enduits et crépis, ne valent pas le même prix; et sans s'arrêter à la qualité des différents matériaux dont ces murs peuvent être construits, ni à la caducité plus des uns que des autres, qui en changerait le prix et la valeur, quand on les supposerait tous de bonne qualité et de mêmes matériaux, les uns pourraient être plus ou moins épais que les autres, et par conséquent de prix différent : ainsi cet art. 219 de la coutume, pris à la lettre, ne peut servir de règle dans l'usage.

857. [L'on ne fait aucun usage de cet art. 219 de la coutume de Paris, par les raisons qu'en a données M. Desgodets. Les crépis et enduits sur les vieux murs sont toisés à quatre toises

A ces vérifiations, sont dûment appelés l'ingénieur ou l'architecte chargé de diriger les constructions, s'il s'agit de travaux publics, et l'un des architectes voyers s'il s'agit de travaux particuliers. Art. 14 et 15.—Les vendeurs et acheteurs sont personnellement responsables des faits de leurs commis, voituriers et domestiques, et sont garants aussi respectivement des condamnations prononcées à raison de ces faits. Art. 15. — Les plaintes en contraventions aux dispositions précédentes et les procès-verbaux qui les constatent sont portés devant les tribunaux de police.

Le recouvrement des amendes est poursuivi par le receveur de l'enregistrement, sur les extraits qui lui sont remis des jugements prononcés. Le principal desdites amendes est versé par ledit receveur dans la caisse du bureau central du poids public.

La régie de l'octroi tient registre particulier du produit des droits de mesurage perçus par les receveurs, et en fait verser chaque mois le montant dans la caisse du bureau central du poids public, qui verse aussi chaque mois, dans la caisse du receveur municipal de Paris, ledit montant, ainsi que celui des recettes directes faites par le bureau central. Art. 17, 18, 19. — Les dispositions des articles précédents sont applicables aux travaux militaires qui s'exécutent à Paris sous la direction du ministre de la guerre. Art. 21.

pour une de légers ouvrages c'est-à-dire ; que quatre toises en superficie de crépis et enduits sur un vieux mur valent une toise de légers ouvrages, si les murs anciens sur lesquels ils sont faits sont droits et ne sont point dégradés ; mais si les anciens murs sur lesquels sont faits les crépis et enduits sont de mauvaise qualité, c'est-à-dire que les joints des moellons soient fort dégradés, ou que ces murs ne soient pas bien droits, ces crépis et enduits sont toisés à trois toises pour une, et on les nomme renformis (1).

(1) Ici se termine la première partie du traité de Desgodets, particulièrement relative aux servitudes urbaines et aux détails des constructions. Il sera utile de rappeler maintenant, 1° les principes généraux sur les marchés de construction que nous avons exposés au Répertoire de M. Rolland de Villargues, v° *Marché de construction.*

MARCHÉ DE CONSTRUCTIONS, RÉPARATIONS ET AUTRES OUVRAGES. Contrat par lequel une des parties charge l'autre de faire un ouvrage, tel qu'une construction, etc., que celle-ci consent à faire moyennant un prix.

DIVISION.

§ 1er. — *Nature et formes des marchés de constructions et autres ouvrages.*
§ 2. — *Des obligations qui naissent de ce contrat.*
§ 3. — *De la responsabilité des ouvriers et entrepreneurs de travaux.*
Art. 1er. — *De la responsabilité générale des ouvriers.*
Art. 2. — *De la responsabilité spéciale des architectes.*
§ 4. — *Comment finit un marché.*
§ 5. — *Enregistrement.*

§ 1er. — *Nature et formes des marchés de constructions et autres ouvrages.*

L'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé est un louage d'ouvrage et d'industrie, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. C. civ. 1711.

Mais si celui qui entreprend l'ouvrage à faire fournit aussi la matière, comme un architecte qui fournit les matériaux d'une construction, le contrat conserve-t-il le caractère de louage?

La question était controversée sous le droit romain : quelques jurisconsultes pensaient que c'était à la fois un louage quant au travail, et une vente quant à la matière. L. 2, § 1, D. *locati.* D'autres, dont l'opinion avait prévalu, y voyaient seulement une vente. *Inst.* § 4, *de loc.* LL. 20 et 65, D. *de contrah. empt.*—L'art. 1787 C. civ. ne tranche pas la question. Il dit seulement : « Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière. » A la vérité, le projet de code ajoutait : « Dans le premier cas, c'est un pur louage; dans le second, c'est une vente d'une chose une fois faite. » Fenet; t. 14, p. 233. — Ces deux alinéas furent retranchés sur la proposition du tribunat, comme étant de pure doctrine, et n'ayant nullement le caractère d'une disposition législative. *Ibid*, p. 289.—2 L'art. 1787,

disait M. Mouricault, commence par distinguer le cas où l'ouvrier ne doit fournir que son travail, de celui où il s'est engagé à fournir aussi la matière. Lorsque l'ouvrier fournit la matière, le contrat se rapproche de la vente, puisque c'est la chose entière, matière et travail réunis, que l'ouvrier s'est engagé à fournir au prix convenu; il demeure donc propriétaire jusqu'à la confection de l'ouvrage, jusqu'au moment où il est en état et offre d'en faire la livraison. La chose reste donc à ses risques jusque-là. Si au contraire l'ouvrier n'a promis que son travail, ou même des matériaux; si la chose principale est fournie par le maître, comme lorsqu'un entrepreneur s'est engagé à bâtir une maison sur le terrain du maître, c'est un véritable bail d'ouvrage. » Rapport au tribunat. — Pothier admettait cette distinction: « Lorsque j'envoie chez mon tailleur, dit-il, de l'étoffe pour faire un habit, quoique le tailleur, outre sa façon, fournisse ses boutons, le fil, même la doublure et les galons, notre marché n'en sera pas moins un contrat de louage, parce que l'étoffe que je fournis est ce qu'il y a de principal dans un habit. » *Du louage*, n° 394. Mais lorsque l'ouvrier fournit à la fois son ouvrage et la matière façonnée, le contrat doit en général être considéré comme une vente, parce que dans ce cas l'élément du louage est tout-à-fait secondaire par rapport à l'obligation de livrer la matière et d'en rendre l'autre partie au propriétaire; obligation qui caractérise la vente. Troplong, *du Louage*, n° 967. Delvincourt, t. 3, p. 117. *Contr.* Duranton, t. 17, n° 250. Duvergier, *du Louage*, n° 334. Dans l'un et l'autre cas, le contrat n'est assujetti à aucune forme pour être valable. Il serait valide lors même qu'aucun écrit ne le constaterait, s'il y avait moyen de le prouver d'une manière certaine. Lepage, *Lois des bâtiments*, t. 2, p. 65. — Mais comme il serait quelquefois difficile de prouver la convention autrement que par écrit, la prudence exige de passer un acte devant notaire ou d'en rédiger un sous seing privé. — Or, cet acte doit: 1° bien désigner l'étendue et le mode de l'ouvrage à faire: c'est là l'objet essentiel de la convention; 2° un prix fait. Sans cela il n'y aurait pas un louage, mais un mandat. *Ibid.*, p. 63. — Par *prix fait*, il faut entendre une somme d'argent.

Il n'y aurait plus louage, mais échange, si l'ouvrage était entrepris à condition que l'entrepreneur recevra quelque autre objet que de l'argent. *Ibid.*, p. 63. — Si le contrat ne portait pas un prix déterminé, mais qu'il fût évident que les parties ont voulu qu'il y en eût un, on doit présumer qu'elles se sont tacitement référées à l'usage d'évaluer chaque espèce d'ouvrage dont la construction sera composée, ou de la faire évaluer ultérieurement, si elle est actuellement inconnue. *Ibid.*; Pothier, *du Louage*. — Au reste, pour éviter toute discussion, les parties peuvent contracter le marché *à forfait*, c'est-à-dire pour une somme expressément stipulée dans l'acte pour tout l'ouvrage, et qu'on ne pourra plus tard ni augmenter ni diminuer. Quelquefois on promet dans un marché de donner à l'ouvrier une gratification, *si l'on est content de l'ouvrage.* Il ne s'ensuit pas que la partie qui a fait cette promesse puisse refuser la gratification en alléguant qu'*elle est mécontente du travail.* Il faut qu'elle prouve qu'il est défectueux. Merlin, v° *Louage*, n° 7. — Enfin on peut détailler dans le marché chaque espèce d'ouvrage avec l'indication des prix à tant le mètre, etc... C'est ce qu'on appelle *devis*.

§ 2. — *Des obligations qui naissent de ce contrat.*

L'entrepreneur doit commencer et finir l'ouvrage aux époques fixées expressément par la convention, ou tacitement par la nature de l'ouvrage.

Sans cela le propriétaire peut obtenir contre lui des dommages-intérêts en raison du retard, et faire continuer les travaux par un autre. C. civ. 1146. Pothier, *du Louage*, n° 419. Merlin; v° *Louage*, n° 7. — Il peut faire exécuter par un autre les ouvrages dont il s'est chargé, à moins qu'on n'ait considéré dans le contrat son talent personnel. Pothier, n° 420. Merlin, *ibid.* Duranton, t. 17, n° 257. – L'entrepreneur doit faire les constructions à lui confiées conformément au plan arrêté entre les parties et aux règles de l'art et du voisinage. Merlin, *ibid.*—De son côté, le propriétaire doit payer les ouvrages au prix convenu, ou suivant l'estimation s'il n'a pas été déterminé. — Ce payement n'est exigible qu'autant que les constructions sont achevées, sauf toutefois convention contraire. Lepage, p. 68. Bordeaux, 15 mars 1834, aff. Canteloup. – Or, il est à remarquer que si l'architecte ou l'entrepreneur s'est chargé de la construction d'un bâtiment à forfait d'après un plan arrêté et convenu, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, à moins que ces changements ou augmentations n'aient été autorisés par écrit et que le prix n'en ait été convenu avec le propriétaire. C. civ. 1793. – Cette disposition a été dictée par une pensée de sévérité contre les entrepreneurs, qui avaient coutume, lorsqu'ils s'étaient chargés d'une construction à prix fait, de suggérer plus tard au propriétaire des changements au plan adopté, et de soutenir ensuite que le devis était annulé par ces changements. C'est l'abus que la loi a voulu prévenir. Tronchet. Fenet, t. 14, p. 265. Troplong, n° 1016.— Il résulte de là que la preuve des changements et augmentations ne peut résulter que d'une convention écrite : l'écriture est de son essence. Vainement l'entrepreneur déférerait le serment au propriétaire sur un prétendu accord qui aurait changé l'état primitif du plan. Vainement il demanderait à le faire interroger sur faits et articles. Ces moyens de preuves ne peuvent remplacer l'écriture. Troplong, n° 1018. Duranton, n° 256. Duvergier, t. 2, n° 366. Zachariæ, t. 3, p. 49, n° 16. Cass. 16 avril 1826, aff. Pinard. Douai, 20 avril 1831, aff. Lambert.

Mais l'art. 1793 n'est pas aussi sévère sur la preuve du prix des augmentations; l'architecte peut prouver la convention faite sur ce prix avec le propriétaire, soit par un interrogatoire sur faits et articles, soit par le serment. Troplong, n° 1019. — Enfin, ce même article n'a été fait que pour le cas où les conditions du marché ont été réglées à forfait et arrêtées par un plan. Si le propriétaire s'est aventuré dans les travaux, sans stipuler un prix à forfait et sans lier l'entrepreneur par un plan, on rentre dans le droit commun. Duranton, n° 256. Troplong, n° 1021. – Toutefois, la prudence exige qu'un entrepreneur obtienne du propriétaire une pareille autorisation, *quoique le marché ne soit pas à forfait*, s'ils devient nécessaire de faire plus de dépenses qu'on ne croyait devoir en faire dans le principe. Tel serait le cas où l'on découvrirait une excavation à combler au lieu même de la construction qu'on avait crue solide. Lepage, p. 68 — Car, quoique l'art. 1793 ne semble tracer une règle que pour le cas de marché à forfait, le propriétaire pourrait refuser de payer les augmentations alléguées par l'entrepreneur, en soutenant que cet article n'établit pas un droit nouveau, et rappelle seulement un principe qu'on doit étendre aux cas où il peut recevoir son application. Lepage, *ibid.* – Au surplus, il serait injuste de rendre l'architecte garant des dépenses de construction excédant évidemment celles prévues : car on ne peut estimer ces dépenses qu'approximativement et par un devis qui, malgré la plus scrupuleuse exactitude, ne peut être parfaitement juste; d'ailleurs, il est

presque impossible de ne pas faire de changements dans la disposition des constructions; souvent le terrain, par sa nature, oblige à des dispositions nouvelles, qui détruisent les estimations faites avec le plus de soin. V. Merlin, v° *Louage*, n° 4. – Remarquez d'ailleurs que la disposition de l'art. 1793 est entièrement étrangère au marché conclu avec un entrepreneur, pour qu'il construise une maison de telle ou telle figure sur son propre terrain. Ceci est le cas d'une vente, et non d'un louage pur et simple, qui seul est prévu dans l'article, exclusivement relatif à un plan arrêté et convenu par l'architecte avec le propriétaire du sol. Et dans cette hypothèse, si l'architecte prétend faire des changements non prévus, l'acquéreur peut faire résilier la vente; s'il accepte ces changements, il reste dans les termes ordinaires du droit relatif aux conventions. Troplong, n° 1022. *Cont.* Duvergier, t. II, n° 369. — Les entrepreneurs ont un privilége pour leurs travaux et fournitures; mais ce n'est pas de plein droit; ils doivent remplir diverses formalités. V. sur ce point C. civ. 2103, § 4, et v° *Privilége*. — Les ouvriers que l'entrepreneur emploie, et dont il est responsable, ne peuvent demander au propriétaire que ce que celui-ci leur doit. C. civ. 1798, 1797. — Ils exercent cette action non de leur chef mais de celui de l'entrepreneur. — Du reste, si les ouvriers employés à la construction ont traité directement avec le propriétaire pour leur partie, ils sont censés chacun entrepreneur pour cette partie, et peuvent l'actionner directement. C. civ. 1799. — Ces diverses dispositions ne s'appliquent qu'à ceux dont le travail manuel a aidé à la construction ou à la confection de l'ouvrage; elles ne profiteraient pas, par exemple, aux commis de l'entrepreneur. Troplong, n° 1052.

§ 3. — *De la responsabilité des ouvriers et entrepreneurs de travaux.*

Art. 1er. — *De la responsabilité générale des ouvriers.*

En traitant de la responsabilité générale des ouvriers quant à la perte de la chose, le C. civ. s'occupe seulement du cas où cette perte a eu lieu *avant que la chose ne fût livrée*. Art. 1788 à 1790. — Il distingue plusieurs hypothèse: 1° si l'ouvrier fournit la matière, la perte de la chose arrivée avant la livraison est pour son compte, à moins que le maître ne fût en demeure de la recevoir. 1788. — En effet, dans ce cas, dit M. Troplong, « la convention est une vente conditionnelle, comme le sont toutes les ventes de choses futures. Elle ne se réalise que par la perfection de l'objet à créer; et, en attendant, la perte est pour l'ouvrier, qui jusqu'à la confection de l'ouvrage, jusqu'à son offre d'en faire la livraison, en demeure propriétaire. Il n'en serait autrement qu'autant que le maître serait en demeure de recevoir la chose, car la demeure ferait passer le péril de son côté. » N° 976. — 2° Si l'ouvrier travaille sur la chose du maître, et s'il fournit seulement son travail ou son industrie, la chose venant à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute. C. civ. 1789. — 3° Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu, et sans que le maître soit en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière. Art. 1790. — C'est ce qu'explique très-bien le tribun Mouricault: « Si la chose vient à périr par cas fortuit, dit-il, sans qu'il y ait de la faute ni du maître ni de l'entrepreneur, avant que l'ouvrage ait été reçu et avant que le maître ait été mis en demeure de le recevoir, alors la perte se partage: elle est à la charge du maître pour la chose et de l'ouvrier pour le travail, parce qu'ils sont demeurés

propriétaires à part, l'un du travail, l'autre de la chose. Si l'ouvrage n'était pas reçu, que le maître ne fût pas en demeure de le recevoir, et que le tout ait péri par le vice intrinsèque de la chose, la perte est à la charge du maître; si tout a péri par la faute de l'ouvrier, c'est alors sur lui seul que doit tomber toute la perte : il faut qu'il indemnise le propriétaire. » Rapport au tribunat. — Cette décision est contraire à la loi romaine, qui faisait retomber sur le maître la perte de la chose et de l'ouvrage lui-même qui s'était incorporé à la chose par accession. L. 59. D. *locat.* « Le Code civil a fait tout le contraire, dit M. Troplong. Il veut que la convention l'emporte sur l'accession. Il décide que l'incorporation est une circonstance indifférente pour faire fléchir la puissance qui s'attache à l'intention des parties, intention d'après laquelle le maître n'a entendu se procurer qu'un travail parachevé, *opus consummatum et perfectum.* » N° 977. — Ceci posé, la perte de la chose peut avoir lieu de trois manières différentes :

1° Ou par la faute de l'ouvrier, et alors il est responsable sans difficulté, même de sa faute légère : *Spondet peritiam artis.* Pothier, n° 425. Troplong, n° 981. — Mais il ne serait pas tenu de la faute très-légère, c'est-à-dire des soins ou de l'habileté qui excèdent les bornes ordinaires de l'aptitude humaine. *Ibid.* — 2° Ou par force majeure, et alors l'ouvrier perd son industrie et le salaire qu'il en attendait; et, de son côté, le maître perd la matière, pourvu que l'ouvrier ne fût pas en demeure de livrer la chose. C. civ. 1138. Troplong, n° 982. — Ou par un vice intrinsèque de la matière, et alors le maître de la chose sera tenu de la perte et du salaire de l'ouvrier; à moins que le vice de la matière ne fût tel que l'ouvrier devait s'en apercevoir et en prévenir le maître avant tout travail; faute de quoi, il devient responsable de l'accident. Troplong, n° 985. Delvincourt, p. 445. — Dans tous les cas, et lorsque la cause de l'accident est ignorée, on présume la faute de l'ouvrier, et c'est à lui de prouver que la perte provient de la force majeure ou du vice de la matière. Troplong, n° 987. — Quant à la réception et vérification par le maître, qui doit dégager l'ouvrier de toute responsabilité, aux termes de l'art. 1790, quelques observations sont utiles. D'abord, si l'ouvrage est d'une seule pièce, ou si le travail doit être livré en bloc (*per aversionem*), il faut que le travail soit entièrement fini pour être vérifié et reçu. Troplong, n° 988. — Mais s'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties; elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait. C. civ. 1791. Il y a dans ce cas, comme le fait observer M. Troplong, autant de contrats de louage qu'il y a de pièces ou de mesures; aussitôt qu'une pièce est faite, ou que l'une des mesures convenues est terminée, l'ouvrier peut la faire recevoir et se décharger aussitôt de la responsabilité. N° 989. — En disant que les payements faits à l'ouvrier en proportion de l'ouvrage terminé établissent la présomption que toutes les parties payées ont été vérifiées, l'art. 1791 ne s'applique pas aux simples *à-comptes* payés soit avant l'ouvage commencé, soit dans le courant des travaux; il n'entend parler que du payement spécialement affecté à telle ou telle portion de l'ouvrage déjà terminée. Troplong, n° 990. Duranton, n° 254. — La réception de l'ouvrage dégage complétement l'ouvrier de toute responsabilité, même pour malfaçon. L'art. 1792, qui étend cette responsabilité pendant dix ans aux architectes, comme nous allons l'expliquer, est tout spécial aux travaux de construction; mais, pour tous autres ouvrages, l'artisan est complètement déchargé par la réception. Troplong, n° 991. — A cet égard, l'ancienne jurisprudence, qui donnait

une action pendant trois ans, et plus tard pendant un an, pour la garantie des mêmes ouvrages et réparations, a été abolie par le silence du C. civ. Troplong, *ibid.* — Il en serait autrement, toutefois, si (ce qui arrive fréquemment) l'ouvrier avait garanti pendant un certain temps la bonté ou la solidité de son ouvrage. *Ibid.* — Notez encore que l'ouvrier qui exécute avec sa propre chose l'ouvrage commandé, étant un véritable vendeur (*sup.* n° 8), doit la garantie des défauts cachés de cette chose : comme si un tonnelier s'est engagé à fabriquer pour moi des tonneaux avec du bois qu'il fournit, il ne sera pas quitte par la livraison ; et si les tonneaux donnent au vin un mauvais goût par la qualité vicieuse du bois, j'aurai contre lui une action en dommages-intérêts. *Ibid.*

ART. 2. — *De la responsabilité spéciale des architectes.*

L'art. 1792 déroge à l'égard des architectes et entrepreneurs à la règle que nous avons exposée ci-dessus. — Cet article est ainsi conçu : « Si l'édifice construit à prix fait périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans. » — L'art. 2270 amplifie cette disposition sous trois rapports : 1° Ce n'est plus seulement pour le cas de la construction d'un édifice neuf que la garantie dure dix ans, la responsabilité a lieu également pour tous gros ouvrages quelconques de construction et de reconstruction : ce qui embrasse non-seulement l'édification d'une maison, d'un édifice complet, mais aussi les réparations ou réfections de murs ou de parties d'édifices, la construction d'un puits (Paris, 2 juill. 1828, aff. Gandrin), celle d'un canal, etc. Troplong, n° 1000. 2° D'après l'art. 2270, peu importe que le prix ait été fixé à forfait, ou qu'il soit réglé par l'étendue et la nature des constructions. Il suffit, pour que l'entrepreneur soit responsable, qu'il ait fait ou dirigé les travaux, ou même qu'il en ait fourni le plan, si ce plan renfermait des indications vicieuses qui ont occasionné la perte. Duvergier, t. 2, n° 353. Troplong, n° 1001 et 1002. 3° L'art. 2270 embrasse tous les cas graves de malfaçon, tous ceux qui, sans nuire précisément à la solidité de l'édifice, constituent un vice caché de nature à empêcher qu'il n'y ait bonne construction. Troplong, n° 1003. Cass. 3 déc. 1834, aff. Sannejouand. — Peu importe que la perte ait lieu par vice de construction ou par vice du sol, et que les travaux aient été reçus par le propriétaire après vérification d'experts et même après un jugement qui les aurait déclarés conformes à l'acte et au marché. Lepage, p. 8. — La loi n'excuse pas le constructeur, alors même qu'il aurait fait ses observations au propriétaire à l'égard des vices du sol, et que celui-ci aurait exigé la continuation des travaux. Troplong, n° 995. Cass. 10 fév. 1835, aff. Pochon. — On ne pourrait pas stipuler que le constructeur ne serait pas tenu des vices du sol. Ce serait une clause contraire à l'ordre public. Troplong, n° 995. Duvergier, t. 2, n° 351. Zachariæ, t. 3, p. 48. Arg. même arrêt. — Lorsque, dans le courant des dix années pendant lesquelles l'architecte est responsable, l'édifice s'ébranle ou manifeste de graves défauts, son action dure trente ans à compter du jour où le vice de construction a éclaté. Lepage, 2ᵉ partie, ch. 1, §§ 5 et 6. Duranton, n° 255. Troplong, n° 1007. — On a jugé que l'action en garantie à raison de vices de construction est prescrite, comme la garantie elle-même, par le laps de dix ans à compter de la réception des travaux, et non à compter de la perte de l'édifice ou de la manifestation des vices de construction arrivée dans les dix ans. Paris,

15 nov. 1836, aff. Boulard. J. art. 3759. Toutefois, M. Troplong critique très-vivement cet arrêt, en faisant remarquer que, dans le système adopté par la cour royale de Paris, si la ruine est arrivée un an après la construction livrée, le propriétaire aura neuf années pour faire valoir ses droits; que si elle est arrivée la veille des dix ans, il n'aura qu'un jour, que quelques heures peut-être! N° 1011. — Les entrepreneurs seraient garans de la perte même après dix ans si elle provenait de leur dol; l'action qui naîtrait alors contre eux serait de trente ans à partir du jour où le propriétaire aurait découvert la fraude. C. civ. 2262. Lepage, p. 6. — La garantie de l'entrepreneur qui a construit sans fraude cesse dix ans après la réception des ouvrages, même à l'égard d'un mineur. L'épreuve des constructions, qui doit résulter d'une solidité pendant dix années, ne dépend pas de l'activité ou de la négligence du propriétaire; qu'il soit majeur ou mineur, la certitude de solidité qu'a voulue la loi existe en faveur de l'entrepreneur. Lepage, p. 11. — Cependant, le principe qui défend de faire courir la prescription contre le mineur, recevrait son application, si, avant les dix ans depuis la réception des ouvrages, les constructions venaient à périr. Alors l'action qui compéterait au mineur, et qui serait soumise à la prescription trentenaire, ne deviendrait prescriptible qu'à partir de sa majorité. La raison en est que dès que l'évènement qui ouvre l'action est arrivé dans le délai utile, c'est-à-dire de dix ans, l'exercice de la garantie du propriétaire peut avoir lieu pendant trente ans à compter de cet évènement, et ne se prescrit que depuis sa majorité. *Ibid* p. 13. — Non-seulement les entrepreneurs doivent garantie pour la solidité des constructions, mais encore ils la doivent pour l'exécution des lois de police et de voisinage. Troplong, n° 1012 et suiv. — Ainsi ceux qui élèveraient un mur au-delà de l'alignement fixé par un règlement de voirie, devraient indemniser, le propriétaire des frais de reculement et de nouvelle construction, ainsi que du dommage à lui causé par cette reconstruction. Lepage, p. 18. — De même si le feu prenait à une maison voisine, parce qu'une cheminée aurait été élevée contre un pan de bois de cette maison, l'entrepreneur devrait garantir le propriétaire de la construction qu'il a faite, et contre lequel celui de la maison incendiée aurait obtenu des dommages-intérêts. *Ibid.* p. 19. — A plus forte raison cette garantie aurait lieu si l'incendie avait eu lieu même dans la maison construite par l'entrepreneur. *Ibid.* — Il est à remarquer qu'à la différence de la garantie de l'observation des règles de l'art, celle de l'observation des règlements de police et de voisinage dure trente ans à partir du dommage. Il y a alors action en réparation de dommage (C. civ. 1386), et l'entrepreneur ne peut y échapper en soutenant qu'après dix ans il est affranchi de toute garantie. En pareil cas, il n'y aurait pas action pour simple défaut de solidité, mais action résultant d'un quasi-délit. *Ibid.* — Nous terminerons en faisant observer que quelquefois un édifice est dirigé par un architecte et construit par un entrepreneur qui fait travailler des ouvriers; souvent une construction est faite par un entrepreneur et ses ouvriers, sans qu'aucun architecte ait la surveillance; il arrive aussi que des ouvriers sont employés directement sous les ordres d'un architecte, sans dépendre d'un entrepreneur; enfin, on peut faire construire par des ouvriers, sans le secours ni d'un entrepreneur ni d'un architecte; la garantie pour les vices de construction devra donc peser sur les individus employés par le propriétaire, suivant ces diverses hypothèses. V. Lepage, p. 26 et suiv. — Toutes les règles qui précèdent ne s'appliquent qu'à l'entrepreneur qui opère sur le sol d'autrui; elles ne concernent

pas l'entrepreneur qui a construit avec ses matériaux sur son propre sol une maison dont on lui a fait la commande. Celui-ci est vendeur, et tenu de garantir dans les limites ordinaires de la vente. Troplong, n° 1015.

§ 4. — *Comment finit un marché.*

D'abord nul doute qu'un marché ne soit dissous par la force majeure, telle qu'un tremblement de terre : alors chacun des contractants supporte la perte en ce qui le concerne. Merlin, v° *Louage*, n° 6. — Le propriétaire peut demander, si bon lui semble, la résiliation du marché, même conclu à forfait, et l'entrepreneur ne le peut pas. C. civ. 1794. — C'est là une exception aux règles sur l'exécution des conventions, spécialement établie en faveur du propriétaire, et que l'entrepreneur ne peut invoquer. — Mais, en ce cas, le propriétaire doit indemniser l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de *tout ce qu'il aurait pu gagner*. C. civ. 1794. — Observez que le marché à forfait étant le plus rigoureux à exécuter, et la loi permettant au propriétaire de le résilier, ils s'ensuit naturellement que le propriétaire pourrait aussi résilier le contrat, s'il n'était pas à forfait. Lepage, p. 80. M. Troplong, n° 1028.— Il y aurait toutefois cette différence, qu'en ce dernier cas l'indemnité due à l'entrepreneur ne devrait pas comprendre tout ce qu'il aurait pu gagner. Écoutons sur ce point M. Lepage: « Nos législateurs ont voulu décider une question fort débattue, celle de savoir si l'entrepreneur de qui le marché est résilié peut exiger qu'on lui paie le gain qu'il aurait fait s'il eût achevé son travail. La loi prononce affirmativement pour le cas où le marché est à forfait, en sorte que les autres cas restent soumis aux principes de la matière: ainsi, la volonté du propriétaire opère la résiliation, quelle que soit la nature du marché, même quand il est à forfait. A l'égard de l'indemnité, elle doit être complète quand le marché est à forfait, et comprendre même le gain qu'a droit d'espérer l'entrepreneur. S'agit-il d'une marché d'une nature moins rigoureuse, les juges doivent suivre ce que l'équité leur indique, et étendre l'indemnité d'autant plus que le marché se rapproche plus du forfait. La règle générale est d'indemniser l'entrepreneur en raison de ce qu'il souffre réellement à cause de l'inexécution des conventions. » — Après avoir opéré la résiliation du marché, et payé à l'entrepreneur tout ce que celui-ci a droit d'exiger, le propriétaire pourra-t-il faire reprendre les constructions par un autre entrepreneur? Nous penchons pour l'affirmative, parce que le premier entrepreneur, ayant reçu tout ce qu'il *aurait pu gagner*, n'a aucune raison de se plaindre. Lepage, *ibid.* — Le marché se dissout par le mort de l'entrepreneur, mais non par celle du propriétaire, dont les héritiers pourront toujours demander la résiliation du contrat. C. civ. 1795, 1794. M. Troplong, n° 1029. — Si la construction était dirigée par un architecte et exécutée par l'entrepreneur, la mort du premier ne romprait pas la marché fait avec le second; car il serait injuste que le propriétaire, pouvant faire remplacer l'architecte décédé, argumentât de son décès pour arrêter l'entrepreneur. Lepage, p 83. — De même les conventions faites entre le propriétaire et l'architecte ne sont pas résiliées par la mort de l'entrepreneur. *Ibid.* — Au surplus, quand le marché est dissous par le décès de l'entrepreneur, le propriétaire doit payer, en proportion du prix porté par la convention à sa succession, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, mais seulement lorsque ces matériaux ou travaux peuvent lui être utiles. C. civ. 1796. Troplong, n° 1039. — Or, pour éviter toute

contestation sur le point de savoir si ces travaux ou matériaux sont réellement utiles, les parties peuvent stipuler que le marché ne sera pas dissous par la mort de l'entrepreneur, dont les héritiers succèderont à ses droits et devoirs. Favard, v° *Louage*, sect. 2. — On a vu que les héritiers du propriétaire peuvent comme lui résilier le marché; mais *quid*, s'il y a division entre les héritiers du propriétaire sur le point de savoir si le marché sera continué, et si l'un d'eux signifie à l'entrepreneur qu'il veut résilier le contrat? Les tribunaux décideront au moyen d'une expertise ce qui leur paraîtra le plus convenable. Lepage, p. 85. Delvincourt, p. 448. — Si la construction est à faire sur un fonds et qu'il y ait un légataire des immeubles, ce sera à ce légataire que profitera le marché. Delvincourt, p. 448. — Mais qui de lui ou des héritiers du maître succèdera aux obligations de ce dernier envers l'entrepreneur? Il y a quatre cas à distinguer, selon Pothier et M. Delvincourt:

Si, à l'ouverture de la succession, les constructions étaient terminées, la succession devrait payer contributoirement.

Si l'ouvrage n'était pas commencé à cette époque, le légataire devrait le payer seul, en prenant l'immeuble tel qu'il lui est délivré.

Si l'ouvrage était fait en partie, la partie faite serait payée contributoirement par la succession. Le légataire paierait celle restant à faire.

Le légataire devrait enfin payer seul des dommages-intérêts, si le marché ne recevait pas son exécution par son fait.

§ 5. — *Enregistrement.*

Les devis d'ouvrages et entreprises qui ne contiennent aucune obligation de sommes ni quittance, sont passibles du droit fixe de 1 fr. L. 22 frim. an 7, art. 68, § 1, n° 29. — Les marchés pour constructions, réparations et entretien, et tous autres objets mobiliers, susceptibles d'estimation, faits entre particuliers, qui ne contiennent ni vente ni promesse de livrer des marchandises, denrées et autres objets mobiliers, sont passibles du droit de 1 pour 100. Même loi, art. 69, § 3, n° 1. — Le droit sur les marchés entre particuliers se perçoit sur le prix exprimé, ou à défaut sur l'évaluation qui est faite des objets qui en sont susceptibles. L. 22 frim an 7, art. 14, n° 4. — L'évaluation faite dans l'acte doit seule servir de base à la perception, lors même qu'elle serait en contradiction avec celle qui en aurait été faite dans un bordereau d'inscription prise contre l'entrepreneur pour sûreté de ses engagements. Solut. 11 janv. 1836. — Le marché fait pour démolir et reconstruire une maison, à la charge par l'entrepreneur de fournir le surplus des matériaux, n'est sujet qu'au droit de 1 p. 100. Délib. 28 juin 1824. J. art. 208. — Décidé aussi que les simples marchés pour constructions, à la charge par l'entrepreneur de fournir les matériaux, ne sont sujets qu'au droit de 1 p. 100. En pareil cas, les travaux à exécuter pour la construction, et non la fourniture des matériaux, font l'objet principal de la convention. Solut. 27 avril 1835. J. art. 2947. — Quoique, dans un marché pour constructions, le propriétaire abandonne à l'entrepreneur les matériaux de la démolition, dont la valeur doit être admise en compensation, il n'est toujours dû que le droit de 1 p. 100, et non celui de 2 p. 100. Solut. 30 déc. 1829. J. art 784. — Il n'est dû aucun droit particulier sur la clause d'un bail portant que le preneur aura la faculté d'élever des constructions sur les terrains affermés, sous la condition que le bailleur pourra, à l'expiration du bail, conserver ces constructions en payant les trois cinquièmes

de la valeur, ou les faire démolir et faire enlever les matériaux aux frais du preneur. Lors de l'expiration du bail, le payement des trois cinquièmes de la valeur des constructions conservées par le bailleur ne donne ouverture, comme indemnité, qu'au droit de 50 cent. par 100 francs Délib. 23 nov. 1830. Il n'est dû que le droit fixe de 1 fr. sur les marchés pour construction de navires ou bateaux, puisqu'en résultat ce contrat a pour objet la livraison ou la vente d'un navire ou d'un bateau. Délib. 14 avril 1837. J. art. 4026. — L'acte portant résiliation pure et simple d'un marché pour constructions, réparations ou entretien, est-il passible du droit proportionnel? Nous avons adopté la négative, par le motif que celui avec lequel l'entrepreneur a contracté ne fait pas un nouveau marché avec lui, et ne s'oblige pas à construire pour le compte d'autrui. J. art. 3495. — Lorsqu'un acte portant formation d'une société anonyme, susceptible, d'après l'art. 37 C. com., d'être soumis à l'approbation du gouvernement, renferme un marché pour constructions, et que cet acte ainsi que le marché restent sans effet par suite du défaut d'approbation, le droit proportionnel perçu sur le marché est restituable. Trib. de Bordeaux, 13 janv. 1836. J. art. 3213. — Les cessions de marchés entre particuliers ne sont point passibles du droit de 1 p. 100 sur le prix du marché primitif. Il est dû le droit de 2 p. 100 sur le prix stipulé seulement pour la cession du marché entre le premier entrepreneur et son cessionnaire. Arg. Cass. 3 déc. 1839, aff. Cnoq. J. art. 4661.

2° Nous rapporterons également les cahiers des charges imposées aux entrepreneurs de travaux publics par l'administration des ponts-et-chaussées, par le génie militaire et par la ville de Paris. Ces conditions contiennent de précieux documents pour toutes les grandes constructions.

CAHIER DES CHARGES DES PONTS ET CHAUSSÉES.

Art. 1er. *Qualités de l'entrepreneur.* — Nul ne sera admis à concourir aux adjudications, s'il n'a les qualités requises pour entreprendre les travaux et en garantir le succès. A cet effet, chaque concurrent sera tenu de fournir un certificat constatant sa capacité, et de présenter un acte régulier, ou au moins une promesse valable de cautionnement. Il ne sera pas exigé de certificat de capacité pour les fournitures de matériaux destinés à l'entretien des routes, ni pour les travaux de terrassement dont l'estimation ne s'élèvera pas à plus de 15,000 fr. (Art. 9, ord. roy. 10 mai 1829).

Le certificat devra avoir été délivré dans les trois ans qui précéderont l'adjudication. Il contiendra l'indication des travaux exécutés ou suivis par l'entrepreneur, ainsi que la justification de l'accomplissement des engagements qu'il aura contractés.

2. *Cautionnement.* — Le montant du cautionnement n'excédera pas le trentième de l'estimation des travaux, déduction faite de toutes les sommes portées à valoir pour cas imprévus, indemnités de terrains et ouvrages en régie.

Ce cautionnement sera mobilier ou immobilier, à la volonté des soumissionnaires. Les valeurs mobilières ne pourront être que des effets publics ayant cours sur la place. (Art. 20, même ord.).

3. *Homologation avec changement au projet.* — Si, en homologuant l'adjudication, l'administration ordonne quelques changements au projet ou au devis, l'entrepreneur devra s'y conformer, et il lui sera fait état de la valeur

de ces changements, soit en plus, soit en moins, au prorata des prix de l'adjudication, sans qu'il puisse, en cas de réduction, réclamer aucune indemnité à raison des prétendus bénéfices qu'il aurait pu faire sur les fournitures et main-d'œuvre.

Néanmoins, lorsque ces changements dénatureront fortement le projet, en opérant sur le prix total une différence de plus d'un sixième en plus ou en moins, l'entrepreneur sera libre de retirer sa soumission.

Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où l'adjudication ne serait pas approuvée.

4. *Défense de céder l'entreprise.* — Pour que les travaux ne soient pas abandonnés à des spéculateurs inconnus ou inhabiles, l'entrepreneur ne pourra céder tout ou partie de son entreprise : si l'on venait à découvrir que cette clause a été éludée, l'adjudication pourrait être résiliée; et, dans ce cas, il sera procédé à une nouvelle adjudication à la folle enchère de l'entrepreneur.

5. *Présence de l'entrepreneur sur le lieu des travaux.* — Pendant la durée entière de l'entreprise, l'adjudicataire ne pourra s'éloigner du lieu des travaux que pour affaires relatives à son marché, et qu'après en avoir obtenu l'autorisation. Dans ce cas, il choisira et fera agréer un représentant capable de le remplacer, et auquel il aura donné pouvoir d'agir pour lui et de faire les payements aux ouvriers, de manière qu'aucune opération ne puisse être retardée ou suspendue pour raison de l'absence de l'entrepreneur.

6. *Commencement et exécution des travaux.* — A l'époque fixée par l'adjudication, l'entrepreneur mettra la main à l'œuvre; il entretiendra constamment un nombre suffisant d'ouvriers; il exécutera tous les ouvrages, en se conformant strictement aux plans, profils, tracés, instructions et ordres de service qui lui seront donnés par les ingénieurs ou leurs préposés.

Il lui sera préalablement délivré par le préfet des expéditions en bonne forme du procès-verbal d'adjudication, du devis et du détail estimatif.

7. *Défense de changer le projet sans ordre écrit.* — Il se conformera, pendant le cours du travail, aux changements qui lui seront ordonnés *par écrit*, et sous la responsabilité de l'ingénieur, pour des motifs de convenance, d'utilité ou d'économie, et il en sera fait compte suivant les dispositions de l'art. 3; mais il ne pourra de lui-même, et sous aucun prétexte, apporter le plus léger changement au projet ou au devis.

8. *Adjudication en continuation d'ouvrages, matériaux.* — Dans le cas d'adjudication en continuation d'ouvrages, si l'entrepreneur sortant juge à propos de garder pour son compte les matériaux par lui approvisionnés en vertu d'ordres des ingénieurs et non soldés par l'administration, ainsi que ses propres outils et équipages, il sera tenu d'évacuer, dans le délai qui aura été fixé par le devis, tous les chantiers, magasins et emplacements publics. Si, au contraire, il a déclaré vouloir céder tout ou partie des objets ci-dessus indiqués, l'entrepreneur entrant sera tenu d'accepter les matériaux au prix de la nouvelle adjudication, et sur un état dressé contradictoirement entre les deux entrepreneurs, et en supposant toutefois qu'on ait reconnu à ces matériaux les qualités requises.

Les outils et équipages seront payés de gré à gré ou à dire d'expert.

9. *Carrières ouvertes pour l'entreprise.* — Lorsque le devis n'indiquera pas de carrières ou sablières appartenant à l'état, l'entrepreneur en ouvrira à ses frais dans les lieux indiqués par le devis; il sera tenu de prévenir les propriétaires avant de commencer les extractions, et de les dédommager de gré à gré ou à dire d'expert, conformément aux lois et règlements sur la

matière; il devra représenter, toutes les fois qu'il en sera requis, le traité qu'il aura fait avec eux.

Il payera, sans recours contre l'administration, tous les dommages que pourront occasionner la prise, le transport ou le dépôt des matériaux.

Il en sera de même des dommages pour établissement de chantiers, chemins de service, et autres indemnités temporaires qui font partie des charges et faux frais de l'entreprise.

L'entrepreneur ne sera entièrement soldé et ne pourra recevoir le montant de la retenue pour garantie, dont il est parlé dans l'art. 35, qu'après avoir justifié, par des quittances en forme, qu'il a payé les indemnités et dommages mis à sa charge.

Dans le cas où le devis prescrirait d'extraire les matériaux dans les bois soumis au régime forestier, l'entrepreneur devra se conformer, sans recours en indemnité contre l'administration des ponts-et-chaussées, aux obligations résultant pour lui de l'article 145 du Code forestier, ainsi que des articles 172, 173 et 174 de l'ordonnance royale du 1er août 1827, concernant l'exécution de ce code.

Si, pendant la durée de l'entreprise, il était reconnu indispensable de prescrire à l'entrepreneur d'extraire des matériaux dans des lieux autres que ceux qui auraient été prévus aux devis, les ingénieurs établiront de nouveaux prix d'extraction et de transport d'après les éléments de l'adjudication. Ces changements, après avoir été soumis à l'approbation du préfet, seront signifiés à l'entrepreneur, qui, en cas de refus, devra déduire ses motifs dans le délai de dix jours, et il sera statué ensuite par l'administration ce qu'il appartiendra. Dans ce même cas de refus, l'administration aura le droit de considérer l'extraction et le transport desdits matériaux comme ne faisant pas partie de l'entreprise.

Si l'entrepreneur parvenait à découvrir de nouvelles carrières plus rapprochées que celles qui auraient été indiquées au devis, et offrant des matériaux d'une qualité au moins égale, il recevra l'autorisation de les exploiter, et il ne subira sur les prix de l'adjudication aucune déduction pour cause de diminution de frais d'exécution, de transport et de taille des matériaux.

L'entrepreneur ne pourra, en aucun cas, livrer au commerce les matériaux qu'il aurait fait extraire d'une carrière qui ne lui appartiendrait pas, attendu que le droit d'exploitation ne lui a été conféré qu'en sa qualité d'entrepreneur de travaux publics, et pour un objet déterminé.

10. *Magasins, équipages, faux frais.* — L'entrepreneur sera tenu, indépendamment des indemnités mentionnées à l'article précédent, de fournir à ses frais les magasins, équipages, voitures, ustensiles et outils de toute espèce, sauf les exceptions qui seront stipulées au devis.

Seront également à sa charge les frais de tracé d'ouvrages, les cordeaux, piquets et jalons, et généralement tout ce qui constitue les faux frais et menues dépenses dont un entrepreneur n'est pas admis à compter.

11. *Dépenses d'entreprise. Prix invariable.* — Au moyen des prix consentis et approuvés, l'entrepreneur fera l'achat, la fourniture, le transport à pied-d'œuvre, la façon, la pose et l'emploi de tous les matériaux.

Il soldera les salaires et peines d'ouvriers, les commis et autres agents dont il pourra avoir besoin pour assurer la bonne et solide exécution des ouvrages.

Il ne pourra, sous aucun prétexte d'erreur ou d'omission dans la composit ou des prix de sous-détail, revenir sur les prix par lui consentis, attendu

qu'il a dû s'en rendre préalablement un compte exact, et qu'il est censé avoir refait et vérifié tous les calculs d'appréciation.

Mais il poura réclamer, s'il y a lieu, contre les erreurs de métrés ou de dimensions d'ouvrages.

12. *Origine, qualités et emploi des matériaux.* — Les matériaux proviendront des lieux indiqués au devis; ils seront de la meilleure qualité, parfaitement travaillés et mis en œuvre conformément aux règles de l'art. On ne pourra les employer qu'après qu'ils auront été visités par l'ingénieur. En cas de surprise, de mauvaise qualité ou de malfaçon, ils seront rebutés et remplacés aux frais de l'entrepreneur. Toutefois, si l'entrepreneur conteste les faits, l'ingénieur dressera immédiatement procès-verbal des circonstances de cette contestation : l'entrepreneur pourra consigner à la suite du procès-verbal, qui devra lui être communiqué, les observations qu'il se croira en droit de présenter. Il sera statué ensuite par l'administration ce qu'il appartiendra.

13. *Ouvrages vicieux.* — Lorsque les ingénieurs présumeront qu'il existe dans les ouvrages des vices d'exécution, ils ordonneront, soit en cours d'exécution, soit avant la réception finale, la démolition et la reconstruction des ouvrages présumés vicieux.

Les dépenses résultant de cette vérification seront à la charge de l'adjudicataire, lorsque les vices de construction auront été constatés et reconnus.

En cas de contestation de l'entrepreneur sur les vices d'exécution, il sera procédé comme il a été dit ci-dessus, art. 12.

14. *Dimensions et poids des matériaux.* — En général, tous les matériaux auront les dimensions prescrites par le devis.

Si l'entrepreneur leur donne des dimensions plus fortes, il ne pourra réclamer aucune augmentation de prix; les métrages et les pesées seront basés sur les dimensions du devis, et néanmoins les pièces qui seraient jugées nuisibles ou difformes seraient enlevées et remplacées aux frais de l'entrepreneur.

Dans le cas de dimensions plus faibles, les prix seront réduits en proportion, et néanmoins les pièces dont l'emploi serait reconnu contraire au goût et à la solidité seraient également enlevées et remplacées aux frais de l'entrepreneur.

Dans tous les cas, l'entrepreneur ne pourra employer aucune pièce ni aucune matière qui ne serait pas des dimensions ou du poids prescrits par les devis, sans autorisation écrite de l'ingénieur.

15. *Acompte pour matériaux approvisionnés.* — Il pourra être accordé des à-compte sur les prix des matériaux approvisionnés, jusqu'à concurrence des quatre cinquièmes de leur valeur. On ne regardera comme approvisionnés que les matériaux déposés sur l'atelier, et dès ce moment l'entrepreneur ne pourra les détourner pour un autre service sans une autorisation par écrit.

16. *Démolitions d'anciens ouvrages.* — Si, aux termes du devis, l'entrepreneur est tenu de démolir d'anciens ouvrages, les matériaux seront déplacés avec attention pour pouvoir être réparés et remis en place, s'il y a lieu, avec les mêmes précautions que les matériaux neufs. Dans le cas où les démolitions n'auraient pas été prévues, il en sera tenu compte à l'entrepreneur dans les formes prescrites ci-après, art. 22.

17. *Emploi des matières de l'état.*—Toutes les fois que, par des motifs d'économie ou de célérité, on croira devoir employer des matières neuves ou de

démolition appartenant à l'état, l'entrepreneur ne sera payé que des frais de main-d'œuvre et d'emploi, sans pouvoir répéter de dommages pour manque de gain sur les fournitures supprimées.

18. *Choix des commis, maîtres, ouvriers.* — L'entrepreneur aura soin de ne choisir pour commis, maîtres et chefs d'ateliers, que des gens probes et intelligents, capables de l'aider et même de le remplacer au besoin dans la conduite et le métrage des travaux.

Il choisira également les ouvriers les plus habiles et les plus expérimentés, et néanmoins il demeurera responsable, en son propre et privé nom, comme en celui de sa caution, des fraudes ou malfaçons que ses agents pourront commettre sur les fournitures, la qualité et l'emploi des matériaux, sous les peines indiquées à l'art. 12.

19. *Leur renvoi par l'ingénieur.* — L'ingénieur aura le droit d'exiger le changement ou le renvoi des agents et ouvriers de l'entrepreneur pour cause d'insubordination, d'incapacité ou de défaut de probité.

20. *Nombre des ouvriers.* — Le nombre des ouvriers, de quelque espèce qu'ils soient, sera toujours proportionné à la quantité d'ouvrages à faire; et pour mettre l'ingénieur à même d'assurer l'accomplissement de cette condition et de reconnaître les individus, il lui en sera remis périodiquement, et aux époques qu'il aura fixées, une liste nominative.

21. *Mise en régie.* — Lorsqu'un ouvrage languira faute de matériaux, ouvriers, etc., de manière à faire craindre qu'il ne soit pas achevé aux époques prescrites, ou que les fonds crédités ne puissent pas être consommés dans l'année, le préfet, dans un arrêté qu'il notifiera à l'entrepreneur, ordonnera l'établissement d'une régie aux frais dudit entrepreneur, si, à une époque fixée il n'a pas satisfait aux dispositions qui lui seront prescrites.

A l'expiration du délai, si l'entrepreneur n'a pas satisfait à ces dispositions, la régie sera organisée immédiatement et sans autre formalité. Il en sera aussitôt rendu compte au directeur général, qui, selon les circonstances de l'affaire, pourra ordonner la continuation de la régie aux frais de l'entrepreneur ou prononcer la résiliation du marché et ordonner une nouvelle adjudication sur folle enchère.

Dans ces divers cas, les excédants de prix et de dépenses seront prélevés sur les sommes qui pourront être dues à l'entrepreneur, sans préjudice des droits à exercer contre lui et sa caution, en cas d'insuffisance.

Si la régie ou l'adjudication sur folle enchère amenait, au contraire, une diminution dans les prix et les frais des ouvrages, l'entrepreneur ou sa caution ne pourront réclamer aucune part de ce bénéfice, qui resterait acquis à l'administration.

22. *Travaux non prévus.* — Lorsqu'il sera jugé nécessaire d'exécuter des parties d'ouvrages non prévues par le devis, les prix en seront réglés d'après ceux de l'adjudication, par assimilation aux ouvrages les plus analogues. Dans le cas d'une impossibilité absolue d'assimilation, les prix seront réglés sur estimation contradictoire, en prenant pour termes de comparaison les prix courants du pays.

Lorsque ces travaux devront être de quelque importance, il en sera fait un avant-métré, que l'entrepreneur acceptera, tant pour les prix proposés que pour l'indication des ouvrages, par une soumission particulière, qui sera présentée à l'approbation de l'administration.

23. *Épuisements.* — S'il y a lieu de faire des épuisements qui n'auraient pas été mis par le devis à la charge de l'entrepreneur, les dépenses y relatives seront constatées par attachement, et sur des contrôles tenus sous la

surveillance de l'ingénieur. Elles seront acquittées régulièrement par l'entrepreneur, à la fin de chaque semaine, aux conditions portées en l'article suivant.

24. *Avances de fonds par l'entrepreneur.* — Tous les paiements pour épuisements, ouvrages par attachement, indemnités et autres articles imputés sur la somme à valoir, seront remboursés à l'entrepreneur, avec un quatrième en sus, pour le dédommager de ses avances de fonds. A cet effet, il sera tenu de payer à vue, en présence d'un employé désigné par l'ingénieur, les rôles ou états qui seront dressés pour le compte des travaux, et de les faire quittancer par les parties prenantes, avant de pouvoir en demander le remboursement.

Deux quarantièmes lui seront en outre alloués pour ceux desdits articles qui nécessiteront de sa part des outils, soins, frais de conduite des travaux, fournitures et entretien de machines.

25. *Paiements sans avances de fonds.* — Sont exceptés des dispositions ci-dessus, les paiements qu'on pourrait être obligé de faire par l'intermédiaire de l'entrepreneur, mais qui n'exigeraient réellement de sa part aucune avance de fonds, et pour lesquels conséquemment il ne sera alloué aucune rétribution.

26. *Indemnités pour perte de force majeure.* — Il ne sera alloué à l'entrepreneur aucune indemnité à raison des pertes, avaries ou dommages occasionnés par négligence, imprévoyance, défaut de moyens ou fausses manœuvres. Ne sont pas compris toutefois dans la disposition précédente, les cas de force majeure qui, dans le délai de dix jours au plus après l'événement, auraient été signalés par l'entrepreneur : dans ces cas, néanmoins, il ne pourra être rien alloué qu'avec l'approbation de l'administration. Passé le délai de dix jours, l'entrepreneur ne sera plus admis à réclamer.

27. *Visite des travaux.* — L'entrepreneur, soit par lui-même, soit par ses commis, visitera les travaux aussi souvent que pourra le réclamer le bien du service. Il justifiera de ces visites et accompagnera les ingénieurs dans leurs tournées, toutes les fois qu'il en sera requis.

28. *Contraventions de voiries par les riverains.* — Il surveillera, dans l'étendue de son entreprise, les propriétaires riverains et les cultivateurs qui se permettraient de labourer et de planter trop près des routes, canaux et autres propriétés publiques, ou qui détérioreraient les bornes, talus, fossés et plantations. Il avertira sur-le-champ les ingénieurs des contraventions qu'il apercevrait à cet égard, comme aussi de celles qui consisteraient en des dépôts de bois et de fumier, ou autres encombrements quelconques, ainsi que des anticipations qui seraient faites sur le domaine de la voie publique.

29. *Réglements de l'ingénieur pour les travaux.* — L'ingénieur en chef fera tous les règlements nécessaires pour le bon ordre des travaux ou pour l'exécution des clauses du devis. Ces règlements seront visés par le préfet, lorsqu'il aura été reconnu par ce magistrat qu'ils n'imposent pas de nouvelles charges à l'entrepreneur, pour lequel dès-lors ils seront obligatoires.

30. *Difficultés sur les prix et métrages.* — S'il survient quelque difficulté entre l'ingénieur ordinaire et l'entrepreneur, au sujet de l'application des prix ou des métrages, il en sera référé à l'ingénieur en chef, qui appliquera les règles admises dans le service des ponts-et-chaussées. Dans aucun cas,

l'entrepreneur ne pourra invoquer en sa faveur les us et coutumes auxquels il est formellement dérogé par le présent article.

31. *Poids et mesures à suivre.* — Toutes dimensions d'ouvrages, tous les prix, salaires et dépenses, seront calculés d'après le système légal des poids et mesures.

32. *Pièces communiquées à l'entrepreneur, délai pour réclamer.* — Les métrages généraux et partiels, les états d'attachement, les états de dépense, les états de situation et les procès-verbaux de réception, devront être communiqués à l'entrepreneur et acceptés par lui. En cas de refus, il déduira par écrit, ses motifs dans les dix jours qui suivront la présentation desdites pièces, et, dans ce cas seulement, il sera dressé procès-verbal de l'acte de la présentation et des circonstances qui l'auront accompagné. Un plus long délai mettrait souvent dans l'impossibilité de rechercher et de constater les causes d'erreur qui auront pu donner lieu à quelques réclamations. En conséquence, il est expressément stipulé que l'entrepreneur ne sera jamais admis à élever de réclamations au sujet des pièces ci-dessus indiquées après le délai de dix jours, et que, passé ce délai, lesdites pièces seront censées acceptées par lui, quand bien même il ne les aurait pas signées. Le procès-verbal de présentation devra toujours être joint à l'appui des pièces qui n'auront pas été acceptées.

33. *Expéditions de pièces pour l'entrepreneur.* — Indépendamment de la communication des pièces énoncées dans l'article précédent, l'entrepreneur sera autorisé à s'en procurer des expéditions, qu'il pourra faire transcrire par ses propres commis dans les bureaux de l'ingénieur en chef ou dans ceux de la préfecture.

34. *A-compte pour ouvrages faits.*— Les paiements d'a-comptes pour ouvrages faits s'effectueront en raison de l'avancement des travaux, en vertu des mandats du préfet, expédiés sur les certificats de l'ingénieur en chef, d'après les états fournis par l'ingénieur ordinaire, jusqu'à concurrence des neuf dixièmes de la dépenses, et déduction faite des à-comptes qui auront pu être délivrés sur les approvisionnements avant leur emploi.

Les paiements ne pouvant être faits qu'au fur et à mesure des ordonnances et des fonds disponibles, il ne sera jamais alloué d'indemnité, sous aucune dénomination, pour retard de paiement pendant l'exécution des travaux.

Toutefois, si, les travaux étant définitivement reçus, l'entrepreneur ne pouvait pas être entièrement soldé à l'expiration du délai de garantie, il pourra prétendre à des intérêts pour cause de retard de paiement de la somme qui lui restera due à dater de cette époque.

35. *Retenue du dixième, réception provisoire et définitive.* — Le dernier dixième ne sera payé à l'entrepreneur qu'après l'expiration du délai fixé pour la garantie des ouvrages, sauf les justifications préalables exigées par le quatrième paragraphe de l'art. 9.

Immédiatement après l'achèvement des travaux, il sera procédé à leur réception provisoire, et la réception définitive n'aura lieu qu'après l'expiration du délai de garantie. Pendant ce délai, l'entrepreneur demeurera responsable de ses ouvrages, et sera tenu de les entretenir.

Ce délai de garantie sera de trois mois après la réception pour les travaux d'entretien, de six mois pour les terrassements et les chaussées d'empierrement, d'un ou de deux ans pour les ouvrages d'art ; selon les stipulations du devis.

36. *Cessation ou ajournement des travaux.*— Dans le cas où l'administration

ordonnerait la cessation absolue ou l'ajournement indéfini des travaux adjugés, l'entrepreneur pourra requérir qu'il soit procédé de suite à la réception provisoire des ouvrages exécutés, et à leur réception définitive après l'expiration du délai de garantie Après la réception définitive, il sera, ainsi que sa caution, déchargé de toute garantie pour raison de son entreprise.

37. *Maximum de la retenue.* — Si le dixième des dépenses est jugé devoir excéder la proportion nécessaire pour la garantie de l'entreprise, il pourra être stipulé au devis que la retenue cessera de croître lorsqu'elle aura atteint un maximum déterminé.

38. *Réception par l'ingénieur.* — Toutes les réceptions d'ouvrages seront faites par l'ingénieur, en présence de l'entrepreneur, ou lui dûment appelé par écrit; en cas d'absence, il en sera fait mention au procès-verbal.

39. *Augmentation et diminution des prix ou des travaux.* — Si, pendant le cours de l'entreprise, les prix subissaient une augmentation notable, le marché pourra être résilié, sur la demande qui en serait faite par l'entrepreneur; en cas de diminution notable, la résiliation du marché pourra être également prononcée, à moins que l'entrepreneur n'accepte les modifications qui lui seraient prescrites par l'administration:

Et dans le cas où, pendant le cours de l'entreprise, et sans changer les charges et les prix, il serait ordonné par l'administration d'augmenter ou de diminuer la masse des travaux, l'entrepreneur sera tenu d'exécuter les nouveaux ordres, sans réclamation, à moins qu'il n'ait été autorisé à faire des approvisionnements de matériaux qui demeureraient sans emploi, et pourvu que les changements en plus ou en moins n'excèdent pas le sixième du montant de l'entreprise; auquel cas il pourra demander la résiliation de de son marché.

40. *Outils, ustensiles, matériaux après résiliation.* — Dans le cas prévu par l'article 36, et dans celui où conformément à l'article 39 et par suite d'une diminution notable dans le prix des ouvrages, l'administration aura prononcé la résiliation du marché, les outils et ustensiles indispensables à l'entreprise que l'entrepreneur ne voudra pas garder pour son compte seront acquis par l'état, sur l'estimation qui sera réglée de gré à gré, ou à dire d'experts, d'après la valeur première desdits outils et ustensiles, et déduction faite de leur degré d'usure; le tout au taux du commerce, et sans augmentation de dixième ou de toute autre plus-value, sous prétexte de bénéfice présumé.

Les matériaux approvisionnés par ordre et déposés sur les travaux, s'ils sont de bonne qualité, seront également acquis par l'état, au prix de l'adjudication.

Les matériaux qui ne seraient pas déposés sur les travaux resteront au compte de l'entrepreneur; mais, tant pour cet objet que pour toutes autres réclamations, il pourra lui être alloué une indemnité qui sera fixée par l'administration, et qui, dans aucun cas, ne devra excéder le cinquantième du montant des dépenses restant à faire en vertu de l'adjudication.

41. *Paiement des frais de l'adjudication.* — L'entrepreneur payera comptant les frais relatifs à son adjudication, sur un état arrêté par le préfet. Ces frais ne pourront être autres que ceux d'affiches et de publications, ceux de timbre et d'expédition du devis du détail estimatif et du procès-verbal d'adjudication; enfin le droit d'enregistrement, fixé à un franc par la loi du

6 germinal an 8, l'arrêté du 15 brumaire an 12, et le décret du 25 germinal an 13.

42. *Conseil de préfecture juge des difficultés.* — Conformément aux dispositions du second paragraphe de l'article 4 de la loi du 17 février 1800 (28 pluviôse an 8) toutes les difficultés qui pourraient s'élever entre les entrepreneurs de travaux publics et l'administration, concernant le sens ou l'exécution des clauses de leur marché, seront portées devant le conseil de préfecture, qui statuera, sauf recours au conseil d'état.

CAHIER DES CHARGES DU GÉNIE MILITAIRE.

CHAPITRE I. — *Conditions exigées pour le concours à l'adjudication et à l'admission à l'entreprise.*

1. Art. 1. *Affiches de l'adjudication.* — Lorsque le ministre de la guerre aura donné l'ordre de procéder à l'adjudication des travaux militaires de la place, le directeur du génie en préviendra l'intendant militaire, afin que le sous-intendant soit mis en mesure de faire poser, dans la place et dans les lieux circonvoisins, des affiches signées de lui indicatives de l'objet, de la durée et des principales conditions du marché, ainsi que du jour et du lieu où ledit marché sera passé ; de manière que les particuliers puissent être informés à temps, et se mettre en état de concourir à l'adjudication.

2. *Dépôt des devis et bordereau de prix.* — Pour mettre les concurrents à même de connaître à l'avance toutes les conditions du marché, copies du devis et du bordereau des prix, ainsi que l'état des frais présumés de l'adjudication, seront déposés, pendant tout le temps des affiches, à la mairie, chez le sous intendant militaire et au bureau du génie, où il sera permis à chacun d'aller les consulter.

3. *Conditions d'admission au concours.* — Nul ne pourra être admis à concourir à l'adjudication s'il n'est Français (ou, s'il est étranger, sans l'autorisation préalable du ministre de la guerre, pourvu qu'il soit légalement domicilié en France), et s'il n'a auparavant justifié devant le maire de sa solvabilité, et produit une caution personnelle reconnue elle même solvable, en se conformant aux formalités prescrites par le titre 1er du règlement du 15 novembre 1822 sur les cautionnements en général.

Lorsqu'il y aura lieu à l'exiger d'après l'importance de l'entreprise, le concurrent devra, en outre, se mettre en mesure de fournir un cautionnement matériel, conformément aux titres 2 et 3 du règlement précité. Dans ce cas, le montant de ce cautionnement, qui ne pourra être moindre du quart présumé de la dépense annuelle pendant la durée du marché, devra être énoncé dans les conditions générales, et ce montant nominal sera soumis, lors de l'emploi du travail préparatoire de l'adjudication, à l'acceptation du ministre, qui se réserve de statuer s'il y a lieu à maintenir la condition du cautionnement matériel ou à en modifier la fixation.

Chacun des candidats, muni du certificat du maire, attestant sa solvabilité et celle de sa caution, devra se faire agréer pour le concours par le chef du génie, lequel s'assurera de son acquis et de sa capacité dans l'art des constructions.

Lorsqu'il s'agira d'entreprises majeures, le ministre se réserve d'envoyer MM. les directeurs du génie sur les lieux, pour être présents à toutes les

opérations qui concernent l'adjudication. Dans ce cas, l'examen des candidats se fera en présence du directeur, par le chef du génie.

4. *Liste des concurrents.* — Avant qu'il soit procédé à l'adjudication, le chef du génie, ou le directeur s'il est présent, arrêtera la liste des concurrents, et elle sera envoyée au sous-intendant militaire chargé de passer le marché. Lors de la séance de l'adjudication, chacun des concurrents devra déclarer avoir une parfaite connaissance de toutes les conditions mentionnées au devis général.

5. *Durée des marchés.* — La durée ordinaire des marchés sera de six années, avec la faculté réciproque de résiliation à l'expiration du premier terme; l'adjudication ne sera définitive qu'après avoir été approuvée par le ministre de la guerre.

6. *Formes d'adjudication.* — L'adjudication sera passée à celui qui fera la condition la meilleure; les offres s'établiront sur l'ensemble des articles du bordereau des prix, et non sur chacun en particulier; il ne sera admis de rabais ou de surenchères que par unités ou demi-unités.

7. *Frais d'adjudication.* — Les frais d'impression ou d'écritures à la main pour affiches, des copies du devis et du bordereau des prix, faits au nombre d'exemplaires qui sera jugé nécessaire par le chef du génie, seront à la charge de l'adjudicataire et payés par lui aussitôt après la notification de l'acceptation du marché par le ministre de la guerre.

8. *Frais de timbre et d'enregistrement.* — Le procès-verbal d'adjudication sera rédigé sur papier timbré, et il sera soumis au droit fixe d'enregistrement de 1 fr., selon ce qu'il est prescrit tant par les lois des 3 novembre et 12 décembre 1798 (13 brumaire et 22 frimaire an 7), que par l'art. 73 de la loi de finances du 15 mai 1818. Ces frais seront également au compte de l'adjudicataire, qui sera tenu de les payer en même temps que les autres dépenses relatives à l'adjudication.

9. *Cautionnement.* — Si, par suite de la mesure prévue à l'art. 3, le marché se trouve passible d'un cautionnement matériel, l'adjudicataire sera tenu de remplir, pour la réalisation de ce cautionnement, les formalités prescrites par le règlement du 15 novembre 1822 sur les cautionnements, dans le délai de trois mois qui aura suivi la notification de l'acceptation du marché par le ministre de la guerre, à moins que, pour des motifs particuliers dont il sera rendu compte au ministre, il n'y ait lieu à proroger ce délai.

Chapitre II. — *Obligations et prérogatives de l'entrepreneur et de ses agents.*

10. *Obligations de la caution.* — Il ne sera reconnu qu'un seul et unique entrepreneur pour l'exécution des ouvrages dépendant du service du génie. Ledit entrepreneur, par le fait du marché consenti par lui, regardera les prix qui en résultent et les conditions du devis comme obligatoires et faisant loi pour lui.

La caution sera tenue de faire achever les travaux commencés, et de faire exécuter, suivant le marché, tous ceux ordonnés pendant sa durée en cas d'impuissance de l'entrepreneur, par quelque cause que ce soit (le cas de mort excepté), et de fournir un principal commis suffisamment instruit, ou de payer celui qui sera choisi par l'officier du génie en chef, à moins que le marché ne vienne à être résilié, du consentement du ministre de la guerre.

11. *Résiliation du marché.* — En cas de mort de l'entrepreneur, le ministre de la guerre pourra autoriser la résiliation du marché; et cette résiliation ne pourra être refusée aux héritiers s'ils la demandent.

12. *Droits de patente, de douanes et autres.* — L'entrepreneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour le droit de patente auquel il est assujetti par la loi, ni pour les droits de douane, d'octroi et autres. Si cependant de nouveaux droits étaient établis pendant la durée du marché, l'entrepreneur en serait indemnisé par l'état, d'après la décision spéciale que le ministre de la guerre prendrait à ce sujet.

13. *Suppléance et résidence de l'entrepreneur.* — L'entrepreneur sera obligé, pendant le cours de son entreprise, de faire sa résidence habituelle dans la place, et il ne pourra s'en absenter, même pour les affaires de son entreprise sans la permission du chef du génie, chez lequel il sera tenu de se présenter toutes les fois que ce chef le fera appeler. Les mêmes obligations sont imposées au principal commis qui remplacerait accidentellement l'entrepreneur.

14. *Travaux dans plusieurs places.* — Si le même entrepreneur est chargé de l'exécution des travaux dans plusieurs places, il sera tenu de résider dans celle où sa présence sera jugée le plus utile, et d'avoir un principal commis, agréé du chef du génie, dans chacune des autres places.

15. *Travaux obligatoires.* — L'entrepreneur sera obligé de faire exécuter, tant dans la place que dans ses dépendances, pendant la durée de son marché, tous les ouvrages dont la surveillance est confiée aux officiers du génie, et qui seront ordonnés par le ministre de la guerre.

16. *Cession des matériaux, outils et machines au nouvel entrepreneur.* — Au renouvellement du marché, si l'ancien entrepreneur n'est pas adjudicataire, le nouvel entrepreneur sera obligé de reprendre de l'ancien les matériaux que ce dernier aurait en approvisionnement, seulement pour les ouvrages à exécuter dans la campagne suivante. Le nouvel entrepreneur reprendra les outils et machines spécialement destinés aux travaux du génie. La reprise de ces matériaux ne sera obligatoire pour le nouvel entrepreneur qu'autant qu'ils seront en bon état de service. L'état de tous ces objets sera certifié par le chef du génie, et devra être communiqué aux concurrents en même temps que les autres clauses de l'adjudication ; le payement s'en fera par le nouvel entrepreneur, au comptant et aux prix convenus de gré à gré ou à dire d'experts.

Si les approvisionnements, restant à l'ancien entrepreneur, et qui lui auraient été spécialement ordonnés, sont plus abondants qu'il sera nécessaire pour les travaux dont sera chargé le nouvel entrepreneur pendant la première année du marché, ce dernier ne sera point obligé de se charger de l'excédant, qui sera repris au compte de l'état, d'après les bases des prix de l'ancien marché, ou à dire d'experts, s'il y lieu.

Au renouvellement du marché, l'ancien entrepreneur sera également obligé de céder à son successeur ceux des matériaux, outils et machines que le chef du génie jugerait nécessaires à l'exécution des ouvrages pendant la première année du nouveau marché, et le payement s'en fera ainsi qu'il vient d'être dit.

La reprise des établissements appartenant à l'ancien entrepreneur, tels que hangars, ateliers, magasins, briqueteries, etc., ne sera point obligatoire pour le nouveau, et l'administration du génie n'y interviendra en aucune maniere.

Les dispositions contenues au présent article sont garanties au nouvel

entrepreneur à l'expiration de son marché, à l'égard de son successeur.

17. *Remise des locaux.* — Lorsque l'ancien entrepreneur conservera pour son compte des approvisionnements qui n'auraient pas été spécialement ordonnés par le chef du génie, et qui se trouveraient dans les magasins dépendant de l'entreprise des travaux militaires ou sur les ateliers à l'époque de l'expiration de son marché, il sera tenu d'évacuer dans le délai d'un mois lesdits magasins, chantiers et tous locaux appartenant à l'état, de faire partout place nette, et de les remettre en bon état au nouvel entrepreneur.

18. *Locaux fournis par l'état.* — L'état ne s'engage point à fournir des locaux à l'entrepreneur pour lui servir de magasins; cependant lorsqu'il se trouvera dans les places quelques emplacements qui ne seront pas nécessaires au service militaire, le chef du génie les désignera dans les conditions du marché pour être mis à la disposition de l'entrepreneur. En ce cas, l'entrepreneur sera tenu aux réparations d'entretien pendant le temps de l'occupation, et les améliorations qu'il aura faites aux locaux, avec le consentement du chef du génie, resteront au bénéfice de l'état, sans que l'entrepreneur puisse rien prétendre.

19. *Prêts d'outils par l'état.* — Le chef du génie pourra, en cas d'urgence, sur la demande de l'entrepreneur, lui prêter les outils existant dans les magasins du génie. Ce dernier sera tenu à l'entretien, et il lui sera fait en outre une retenue pour indemniser l'état de la détérioration et du déchet que ses outils auront éprouvés.

20. *Terrains militaires employés aux travaux.* — L'entrepreneur dédommagera de gré à gré ou à dire d'experts les locataires des terrains militaires dont l'usage serait nécessaire au service de son entreprise pour l'exécution des travaux ordonnés, et dont la désignation sera faite par le chef du génie.

21. *Suppression de moyens de transport.* — L'entrepreneur ne sera jamais en droit de réclamer des indemnités pour les changements, suppression de canaux, ponts, routes et chemins qui pourraient avoir lieu pendant la durée de son marché, ni en raison des ouvrages dont la construction ou la démolition s'opposerait à l'usage de ces usines et à la facilité des débarquements et transports de matériaux nécessaires aux approvisionnements.

22. *Obligations de l'entrepreneur et de ses préposés.* — L'entrepreneur sera tenu de se conformer, pour l'exécution des travaux, non-seulement aux conditions du devis et de son marché, mais encore aux mesures et dispositions qui lui seront prescrites par les officiers du génie chargés de la direction des travaux pour les distributions et emplacements d'ateliers, dépôt de matériaux, et généralement pour tout ce qui intéresse ladite exécution.

L'entrepreneur, ses préposés et ouvriers, seront soumis graduellement aux ordres des officiers et gardes du génie, dans tout ce qui concerne l'exécution des ouvrages.

En cas de prétentions pécuniaires ou de sujets de plaintes les uns à l'égard des autres, ils seront tenus, avant de se pourvoir devant le juge de paix ou le tribunal civil, d'en référer au chef du génie, qui les conciliera s'il est possible.

Les particuliers non militaires employés aux travaux seront en cette qualité soumis à la police de l'autorité militaire, et, dans les cas graves qui pourraient exiger l'arrestation d'aucun d'eux, ils seront mis à la disposition de l'officier de police judiciaire compétent.

23. *Ouvriers blessés sur les travaux.* — Tous les ouvriers civils, ainsi que

les commis et charretiers de l'entrepreneur, qui seraient blessés sur les travaux, seront traités aux dépens de l'état dans les hôpitaux militaires. Ils y seront reçus aussitôt sur le certificat de l'officier du génie chargé de la conduite de l'ouvrage, visé par le chef du génie et par le sous-intendant militaire. Le directeur des fortifications pourra faire accorder, d'après l'autorisation du ministre de la guerre qu'il provoquera à cet effet, une indemnité à ces ouvriers pour le temps qu'ils n'auraient pu travailler et nourrir leur famille.

24. *Cas litigieux.* — Les officiers du génie interviendront toujours comme arbitres dans tous les différends entre l'entrepreneur et les ouvriers employés sur les travaux. A l'égard des difficultés qui pourraient survenir sur l'exécution des articles du devis, ainsi que dans tous les cas litigieux entre le chef du génie et l'entrepreneur, à l'occasion des travaux, celui-ci en référera au directeur des fortifications, à la décision duquel il sera tenu de se conformer, sauf le recours au ministre de la guerre.

Chapitre III. — *Dispositions préparatoires pour l'ouverture des travaux.*

25. *Commis et ouvriers nécessaires.* — L'entrepreneur sera tenu d'avoir un nombre suffisant de bons appareilleurs, commis et piqueurs intelligents, qui soient en état de l'aider dans la conduite et le mesurage des ouvrages, ainsi que dans la disposition et les arrangements des ateliers.

Dans les entreprises importantes, il devra aussi se procurer des charretiers, des chevaux et des voitures, des maçons, tailleurs de pierre, charpentiers, menuisiers, forgerons, serruriers, gazonneurs et autres ouvriers d'art, en assez grand nombre pour pouvoir procéder à une exécution active des travaux, et sans interruption, du moment que l'ordre lui en aura été donné. Il sera particulièrement tenu d'avoir à sa disposition, pendant toute l'année, un chef ouvrier agréé par le chef du génie pour chaque nature d'ouvrage. Il remettra à cet officier une déclaration de ces ouvriers, constatant leur engagement d'exécuter dans le moindre délai, et de préférence à tous autres travaux, ceux qui leur seront ordonnés pour le service du génie.

26. *Distribution des commis et ouvriers.* — La distribution des commis, chefs ouvriers et piqueurs, sera faite par l'entrepreneur et devra être agréée par le chef du génie qui pourra ordonner leur renvoi immédiat et leur changement, lorsqu'ils ne seront pas de bonne conduite, assidus au travail, et propres au genre d'ouvrage auquel ils seront employés. Le chef du génie aura également la faculté de faire renvoyer et remplacer les ouvriers dont pour les mêmes motifs il ne serait pas content.

27. *États des ouvrages, approvisionnements.* — Les ouvrages étant ordonnés pour l'année, aussitôt après que l'état des articles d'ouvrages approuvé par le ministre de la guerre pour être exécuté dans la place y sera parvenu, le chef du génie les communiquera à l'entrepreneur, et lui donnera par écrit des ordres assez détaillés pour qu'il puisse se pourvoir à temps de tous les objets nécessaires à l'exécution des travaux. On devra assurer les approvisionnements de manière que le travail une fois commencé n'éprouve point d'interruption, et que les ouvrages soient terminés en temps utile avant la mauvaise saison. Si, toutefois, quelque circonstance urgente nécessitait une plus prompte exécution, l'entrepreneur emploiera tous les moyens possibles pour ne pas dépasser le délai qui lui aura été fixé.

28. *Matériel et ouvriers aux frais de l'entrepreneur.* — L'entrepreneur se

pourvoira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, de tous les outils et machines jugés nécessaires par le chef du génie. Il fournira également à ses frais les échafaudages, étançons, cintres des voûtes, ponts de service, planches de roulages, hangars pour la confection des mortiers, baraques pour les ouvriers, grands et petits piquets, jalons, guidons, voyants, mètres et autres mesures, cordeaux, règles, équerres d'arpenteur et autres, sondes, maillets, marteaux, clous, tringles et lattes, niveau d'eau et de maçons, panneaux et modèles, et généralement tout ce qui sera nécessaire pour le tracé, le profilement et l'entière exécution des ouvrages, à l'exception des instruments de mathématique qui seront fournis par l'administration du génie. Les agents et ouvriers nécessaires pour les opérations relatives à la direction et à la conduite des ouvrages entrepris seront à la charge de l'entrepreneur.

29 *Travaux en retard.* — Lorsque, par sa faute, l'entrepreneur n'aura pas exécuté aux époques fixées par le chef du génie les travaux ou partie des travaux qui lui auront été ordonnés, cet officier aura le droit de les faire exécuter au compte dudit entrepreneur, en se procurant les ouvriers et les materiaux nécessaires et à tous prix. Ces dépenses seront payées par l'entrepreneur avant toute autre.

30. *Clôtures provisoires sur la voie publique.* — L'entrepreneur élèvera à ses frais des clôtures provisoires sur la voie publique, lorsque la mesure sera nécessaire; dans tous les cas, les frais de voirie, et en général tous les frais de police, seront payés par l'entrepreneur, auquel il en sera tenu compte, à l'exception toutefois des amendes encourues par suite de sa négligence.

31. *Réquisition d'ouvriers, etc.* — Lorsque des travaux indispensables exigeront la plus grande célérité, après que les troupes en garnison auront fourni les ressources qu'on en peut attendre, les administrations civiles, d'après la réquisition du chef du génie ou du directeur des fortifications, seront tenues d'employer tous les moyens légalement praticables qui seront en leur pouvoir pour procurer le supplement d'ouvriers nécessaire à l'exécution des travaux. Dans ce cas, le salaire desdits ouvriers sera fixé par les administrations civiles (*loi du* 10 *juillet* 1791, *art.* 24); il en sera de même pour les moyens de transport, soit par terre, soit par eau.

32. *Emploi d'ouvriers militaires.* — Les militaires de toutes armes, les prisonniers de guerre et autres organisés en travailleurs par le ministre de la guerre, pourront être employés, soit par l'entrepreneur, et à son compte, soit par l'administration du génie, et au compte particulier de l'état. Lorsque ces ouvriers seront employés par ordre au compte de l'entrepreneur, soit à la journée, soit dans les terrassements à la tâche, il leur fournira les outils et généralement tout ce qui sera nécessaire pour leur travail.

Les soldats des régiments du génie ou autres recevront, dans ce cas, la fraction des prix du bordereau déterminé par les règlements, et le surplus sera retenu au profit de l'état, et inscrit sur le registre de comptabilité, comme supplément de fonds remis et de mandats délivrés.

Chapitre IV. — *Exécution des travaux et garantie des ouvrages par l'entrepreneur.*

33. *Commencement des travaux.* — A l'époque fixée pour le commencement des travaux, l'entrepreneur devra se trouver parfaitement en mesure pour que rien ne puisse s'opposer à leur entier achèvement en temps utile. Il sera tenu d'avoir, sur chaque atelier un peu considérable, un commis

autorisé par lui, et par écrit, à procéder en son nom, faire droit à toutes les demandes qui pourraient être faites pour le service; prendre, de concert avec l'officier du génie, chef d'atelier, les attachements des ouvrages; assister aux mesurages, tenir et signer les carnets; et enfin suppléer l'entrepreneur dans tout ce qui est relatif au travail.

34. *Nécessité des ordres du chef du génie.* — Aucuns travaux ne seront exécutés que sur un ordre écrit du chef du génie, sans quoi ils ne seront pas reçus, quelque raison qu'on puisse alléguer, et aucun ouvrage ne sera commencé avant que les attachements, c'est-à-dire les cotes, mesures et renseignements nécessaires au mesurage, en aient été pris en présence de l'entrepreneur ou de son commis, par l'officier du génie chargé du détail dudit ouvrage, à moins que celui-ci n'ait jugé cette mesure inutile.

35. *Observation des plans.* — L'entrepreneur devra se conformer aux plans, profils et élévations qui lui seront donnés par le chef du génie; il en suivra les cotes et dimensions, les niveaux, pentes et alignements, et ne pourra s'écarter en rien de ce qui lui sera prescrit dans l'établissement et la construction des ouvrages ordonnés. Les officiers du génie chargés du détail feront démolir aux frais de l'entrepreneur, ou refuseront tous les ouvrages, de quelque nature que ce soit, qui seraient mal construits ou dont les dimensions seraient plus fortes ou plus faibles que celles ordonnées, excepté toutefois dans le cas où il serait reconnu que, malgré l'erreur commise dans les dimensions des ouvrages, il n'y aurait pas d'inconvénient à les laisser subsister : mais alors ceux dont les dimensions seraient plus fortes ne seront mesurés que suivant les dimensions prescrites, et l'on ne mesurera au contraire que suivant les dimensions effectives ceux qui seraient plus faibles qu'il n'a été ordonné.

36. *Matériaux de bonne qualité.* — Tous les matériaux que l'entrepreneur emploiera pour les divers travaux devront être de bonne qualité. Tous ceux qui ne seraient pas conformes aux conditions particulières du devis seront rebutés et enlevés sur-le-champ de l'atelier; et, s'il arrivait que l'entrepreneur en eût déjà employé de mauvais, il serait tenu de défaire l'ouvrage et de le rétablir à ses frais.

37. *Modèle de matériaux au bureau du génie.* — Pour éviter toute discussion sur la qualité et la façon des ouvrages de serrurerie, d'ameublement, des ustensiles, etc., l'entrepreneur prendra connaissance des modèles qui seront déposés à cet effet dans le magasin du génie, et il sera tenu de s'y conformer pour l'exécution desdits ouvrages. Toute pièce qui n'y sera pas conforme pour la façon et la qualité des matières sera rejetée.

L'entrepreneur fera marquer au feu et à ses frais de la lettre *G* et de l'année de leur confection les outils, ustensiles, objets d'ameublement, etc., qu'il fournira; les marques seront déposées au bureau du génie, et il ne pourra s'en servir qu'après la réception des objets en présence d'un officier ou d'un garde de génie.

38. *Changement aux ouvrages.* — Si pendant la construction d'un ouvrage le chef du génie jugeait à propos d'y faire des changements qui porteraient préjudice aux intérêts de l'entrepreneur, celui-ci aura droit à une indemnité qui sera réglée par le directeur des fortifications, et soumise par lui à l'approbation du ministre.

39. *Enlèvement des échafaudages, etc.* — A la fin de chaque ouvrage, l'entrepreneur fera enlever à ses frais les échafaudages et ponts qui auront servi aux constructions, ainsi que tous les décombres, qu'il fera transporter aux endroits qui lui seront indiqués; il devra aussi faire boucher tous

les trous d'échafaudages, combler les rigoles et puisards, et faire partout place nette.

Les décombres provenant des démolitions et autres ouvrages exécutés à la journée ou par économie seront enlevés et transportés aux frais de l'État.

40. *Ouvrages non prévus.* — Indépendamment des ouvrages prévus par le bordereau, l'entrepreneur sera tenu d'exécuter tous les travaux qui lui seront ordonnés par le chef du génie, d'après le mode qui lui sera prescrit. Ces travaux comprennent ceux qui ne seraient pas énoncés au bordereau ou qui ne seraient pas susceptibles d'être mesurés. Ils peuvent être de deux espèces : 1° ouvrages à l'estimation ; 2° ouvrages à l'économie.

1° Les ouvrages à l'estimation sont ceux dont les prix n'étant pas compris dans le bordereau du marché, se règlent à l'avance par le chef du génie, de concert avec l'entrepreneur, par une analyse spéciale pour une unité de l'objet, à la mesure, au poids ou à la pièce.

Ces prix seront calculés de manière à pouvoir subir les clauses de l'adjudication, et lorsqu'ils auront été approuvés par le directeur des fortifications, ils seront, avec le consentement de l'entrepreneur, ajoutés à la fin du bordereau comme articles supplémentaires, pour servir au payement des objets de même nature pendant la suite du marché. Si les prétentions de l'entrepreneur sur le taux de ces prix paraissent trop élevées, ces ouvrages seront exécutés à l'économie, ainsi qu'il va être dit.

2° Les ouvrages à l'économie sont ceux qui sont exécutés au moyen d'ouvriers fournis par l'entrepreneur et travaillant à la journée au compte de l'état, soit que l'entrepreneur fournisse aux prix du marché les matériaux employés, soit que ces matériaux proviennent de toute autre origine. Si les prix des journées ne sont pas compris au bordereau, ils seront réglés par le chef du génie.

41. *Ouvrages à forfait.* — Lorsqu'il ne sera pas possible d'établir à l'avance, par une analyse spéciale, le prix d'un ouvrage dont l'exécution à la journée serait onéreuse à l'État, on pourra le faire exécuter à forfait, c'est-à-dire au moyen d'un prix convenu préalablement soit avec l'entrepreneur, soit avec les ouvriers qui seront chargés du travail. Dans tous les cas, les prix à forfait seront réglés par le chef du génie, approuvés par le directeur des fortifications, et leur payement sera considéré comme dépense sèche.

42. *Dépenses sèches.* — Les dépenses sèches sont celles dans lesquelles l'entrepreneur n'intervient que comme payeur. Elles seront payées par lui sur des mandats délivrés par le chef du génie. Ces mandats ne seront portés en compte qu'autant qu'ils auront été soldés par l'entrepreneur et quittancés par les parties prenantes. Il lui sera accordé un bénéfice net, variable de deux à cinq pour cent, suivant les localités, en sus des prix originaires desdites dépenses. (La fixation en sera toujours déterminée dans le présent article.)

43. *Ouvrages exécutés par divers moyens.* — Lorsque l'exécution d'un ouvrage exigera l'emploi simultané de plusieurs moyens définis dans les articles précédents, l'entrepreneur sera tenu de se conformer aux ordres du chef du génie pour ledit ouvrage, et il sera payé de chaque nature de travail d'après les règles établies ci-dessus.

44. *Démolitions aux frais de l'État.* — Toutes les démolitions ordonnées, soit aux fortifications, soit aux bâtiments militaires, seront faites aux frais de l'État, à qui tous les matériaux quelconques appartiendront, à moins de décision spéciale pour le cas d'exception.

Ceux de ces matériaux qui pourront être employés de suite le seront de préférence à ceux que l'entrepreneur aurait lui-même en approvisionnement. Les autres seront portés aux lieux désignés par le chef du génie, pour être employés lorsqu'il en donnera l'ordre. Tous les frais relatifs au nettoiement, au transport et à l'emmagasinement seront au compte de l'Etat.

45. *L'entrepreneur répond de leur exécution.* — Les démolitions seront faites avec soin, de façon à assurer la conservation des matériaux. L'entrepreneur en sera responsable et payera ceux qui auront été détériorés par la faute des ouvriers. Il en sera de même lorsque, reposant les pierres de taille, les ferrures, les bois, la menuiserie, etc., ces objets auront été brisés ou endommagés par la faute des ouvriers; l'entrepreneur sera tenu au remplacement.

46. *Travaux dans les jours fériés.* — Dans les cas de travaux pressés, le chef du génie pourra autoriser l'entrepreneur à ne point les interrompre les jours de dimanches et de fêtes chômées, en ayant soin d'en prévenir le maire. (Loi du 10 juillet 1791, titre 7, art. 25.)

47. *Suspension des travaux par force majeure.* — En cas de suspension des travaux pour causes imprévues, telles que la guerre ou la mise en état de siége, l'entrepreneur aura le droit de demander la résiliation de son marché, ainsi que des dédommagements pour la perte des effets et matériaux qu'il se trouverait avoir en approvisionnement. D'après des ordres reçus on constatera par un inventaire certifié par le chef du génie, les matériaux enlevés à l'entrepreneur, ou dont la perte pour lui serait une suite nécessaire de la suspension des travaux. L'estimation de ces objets sera faite d'après les prix du marché ou à dire d'experts, s'il y a lieu, et sera soumise à l'acceptation du ministre pour en assurer le payement.

48. *Livraison annuelle des ouvrages.* — L'entrepreneur rendra faits et parfaits à l'époque qui sera fixée par le chef du génie en raison des localités, tous les ouvrages pendant un an, à compter du jour de la date de l'arrêté définitif du compte général desdits ouvrages. Cependant les avaries qui proviendraient, soit de la nature du terrain, soit de l'effet de toute autre cause majeure, ne seront point à la charge de l'entrepreneur, à moins qu'il ne fût prouvé qu'il s'est écarté des ordres qui lui auraient été donnés par l'officier du génie, chef d'atelier.

Chapitre V. — *Mesurage des ouvrages, comptabilité et payement des travaux.*

49. *Mesures métriques obligatoires.* — Tous les ouvrages et toutes les fournitures quelconques seront mesurés et évalués d'après les mesures métriques; l'entrepreneur ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des méthodes particulières connues sous le nom d'usages, et il se soumettra, pour tous les mesurages, aux règles établies dans les conditions particulières pour chaque nature d'ouvrages.

50. *Pesée des métaux.* — L'entrepreneur ne pourra employer aucuns métaux sans que la pesée n'ait été exactement faite en présence de l'officier du génie chargé du détail, ou d'un employé du génie désigné par lui; si l'entrepreneur néglige de remplir cette formalité, il ne pourra réclamer le payement des objets fournis.

51. *Mesurages faits par les officiers du génie.* — Les mesurages seront faits par les officiers du génie eux-mêmes. On ne s'astreindra point à les diviser en parties correspondantes aux semaines ni aux mois pendant lesquels les ouvrages auront été exécutés; mais on en formera au contraire des parties

aussi grandes que la géométrie pourra le permettre, afin d'éviter des détails inutiles. L'entrepreneur ne pourra demander, en aucun cas, que les officiers chefs d'ateliers fassent des mesurages partiels, pour servir à régler le payement des ouvriers, ces mesurages devant être faits par l'entrepreneur ou ses commis au fur et à mesure de l'achèvement des portions d'ouvrages entreprises par ces ouvriers.

52. *Inscriptions sur les carnets.* — Tous les éléments qui pourront servir à établir la comptabilité des travaux, seront inscrits jour par jour par les officiers du génie et par les entrepreneurs ou ses commis sur leurs carnets respectifs. Ces inscriptions doivent comprendre les journées d'ouvriers, de voitures et autres, les mesurages de toutes espèces, les objets à la pièce ou au poids, les ouvrages à l'estimation, ceux exécutés à prix faits ou à l'économie, les fournitures diverses, les dépenses sèches, et généralement tous les objets de dépense relatifs aux travaux.

Les mesurages seront indiqués seulement par leurs dimensions et calculs faits, mais sans application des prix. La nature de l'ouvrage, le point où le mesurage aura été pris, le jour où il aura été fait, et toutes les autres circonstances du travail seront désignés avec soin et clarté.

Les journées d'ouvriers, de voitures et autres seront portées sans application des prix. Le nombre (en toutes lettres), l'espèce, l'emploi et la date des journées seront bien spécifiés.

Les objets à la pièce ou ceux au poids, dont le bordereau fait mention, seront inscrits également sans application de prix. Le nombre ou le poids, la qualité et l'emploi seront clairement désignés.

Les ouvrages à prix faits seront portés en toutes lettres. On spécifiera succinctement en quoi consistent ces ouvrages, le montant de la dépense qui en sera résultée, et les motifs qui auront empêché de les exécuter aux prix du marché.

Les dépenses sèches seront inscrites en toutes lettres. On aura soin d'indiquer l'emploi, le montant et la date de la dépense.

L'entrepreneur, ou le commis chargé par lui de la conduite d'un atelier, signera chaque dimanche, à la suite des inscriptions faites pendant la semaine, au carnet de l'officier du génie, et celui-ci signera les inscriptions faites au carnet de l'entrepreneur ou de son commis. Ce dernier carnet sera coté et paraphé par l'officier chef d'atelier.

53. *Inscriptions sur le registre de comptabilité.*— L'entrepreneur signera, à chacune des époques fixées par le chef du génie, l'arrêté de chaque article de dépense au registre de comptabilité, en même temps que l'officier chargé du détail de cet article. S'il refusait de le faire, le chef du génie l'inscrirait en note, et on passerait outre, sauf à l'entrepreneur à adresser sa réclamation à qui de droit.

On transcrira sur ce registre de comptabilité tous les objets de dépense inscrits sur les carnets des officiers. Les ouvrages de même nature y seront réunis en masse, et on y appliquera pour les dépenses, au prix du marché, les prix primitifs du bordereau ; pour les dépenses à l'estimation, les prix résultant des analyses spéciales ; et pour les dépenses sèches, les prix portés sur les carnets et sur les feuilles de dépense.

Les mesurages seront enregistrés avec leurs dimensions et applications des prix du bordereau. Dans les calculs, on poussera les produits à deux décimales pour les surfaces, et jusqu'à trois décimales pour les solides. Les journées de même espèce employées au même objet seront inscrites en masse. Les objets à la pièce et au poids seront également portés dans l'ordre

du carnet, en ayant l'attention de réunir les objets pareils répétés dans le carnet et employés au même détail d'ouvrage. Quant aux dépenses sèches, elles ne seront portées sur le registre de comptabilité que lorsque les feuilles de dépenses, dûment visées et acquittées, auront été remises par l'entrepreneur au chef du génie. Toute pièce de ce genre qui serait dépourvue de ces formalités sera rejetée, et restera pour le compte de l'entrepreneur.

Les rabais et additions de bénéfice stipulés par le marché se feront sur les totaux, à chaque arrêté du registre de comptabilité.

Dans les produits provenant, soit de multiplication des dimensions, soit de l'application des prix aux totaux, et généralement dans tous les résultats numériques de la comptabilité, on laissera la dernière décimale à écrire conforme au calcul, si le chiffre suivant est au-dessous de 5 ; mais si le chiffre est 5 ou plus grand que 5, on augmentera la dernière décimale d'une unité.

54. *Registre de l'entrepreneur.* — L'entrepreneur pourra avoir, s'il le juge à propos pour sa garantie, un registre de comptabilité en tout semblable à celui qui est tenu par le chef du génie, mis à jour, arrêté et signé par ce dernier aux mêmes époques.

55. *Inobservation du devis.* — Si un ouvrage terminé ne renfermait pas, de l'assentiment du chef du génie, toutes les façons ou matériaux qu'il devrait comprendre, d'après les conditions du présent devis, le prix des façons ou des matériaux manquants sera déduit de celui de l'ouvrage, d'après ce qui est établi dans l'analyse et le marché, relativement à ces objets.

Le prix des ouvrages comprendra toujours celui de la pose et de toutes les fournitures qu'elle nécessite, à moins que les conditions du marché ne fassent mention du contraire.

56. *Comptes définitifs.* — Les écritures des comptes définitifs de la fin de l'année, savoir, le compte général et le mémoire apostillé définitifs en trois expéditions, seront aux frais de l'entrepreneur. Ces comptes définitifs seront relevés sur le registre de comptabilité déposé au bureau du chef du génie.

57. *Payements des ouvrages.* — Les payements seront faits à l'entrepreneur au fur et à mesure de l'avancement des ouvrages et de la remise des fonds chez le payeur de la guerre. Il ne sera tenu d'être en avance que du sixième de la dépense à faire dans l'année pour l'exécution des ouvrages, sans y comprendre la dépense faite en approvisionnements généraux.

Cahier des charges de la ville de Paris.

Chapitre I. — *Marche générale à suivre dans les travaux.*

Art. 1. Les travaux seront exécutés dans l'ordre et les délais indiqués au devis, conformément aux dispositions qui seront prescrites par l'ingénieur chargé de la surveillance desdits ouvrages.

2. L'entrepreneur sera tenu de commencer ses approvisionnements aussitôt après qu'il aura été mis en demeure par un ordre écrit de l'ingénieur en chef; il devra ouvrir ses ateliers et commencer les ouvrages à lui commandés quinze jours au plus tard, après cette mise en demeure.

Pour chaque atelier, et avant de gêner la circulation, il justifiera d'une quantité d'approvisionnements suffisante pour que les travaux soient continués avec toute l'activité nécessaire et sans interruption.

3. Dès que le tracé aura été fait par les soins de l'ingénieur, on établira des barrières de sûreté le long des tranchées à ouvrir, en laissant des deux côtés, pour le public, des passages aussi larges que le permettra la largeur de la rue.

4. L'entrepreneur devra éclairer convenablement ses ateliers, chantiers, et dépôts de matériaux, conformément aux règlements de police.

Les prix d'éclairage, lesquels comprendront et l'éclairage des chantiers ou approvisionnements, et l'éclairage des travaux proprement dits, seront toujours réglés à forfait: l'entrepreneur restera en conséquence exclusivement garant et responsable dudit éclairage, soit envers la police, dont il devra exécuter les ordonnances, soit à l'égard des tiers, en cas d'accidents.

Il sera également chargé du renouvellement des appliques et lampions, sans pouvoir prétendre reporter la responsabilité de cette mission, soit sur les gardiens, soit à plus forte raison sur aucun agent de la ville.

Il sera tenu de n'employer que des appliques, s'il en est requis par la police.

Il est exigé comme minimum (et ce sans qu'il puisse en être rien conclu à l'égard des prescriptions plus étendues que pourrait imposer la police), qu'il y aura un lampion ou une applique par 10 mètres courants de chaque rive de tranchée.

Les gardiens et tous les agents du service municipal auront qualité pour contrôler cet éclairage.

Il suffira qu'un de ces agents ait constaté le non-accomplissement de ce minimum d'éclairage, fût-ce momentanément, pour que l'ingénieur en chef ait le droit de retrancher des mémoires de l'entrepreneur le prix intégral d'éclairage à appliquer au droit des tranchées qui auraient été ainsi reconnues éclairées d'une manière incomplète.

Dans le cas où il se trouverait à la série de prix ou au détail estimatif absence de stipulation, comme prix à forfait d'éclairage, il serait accordé à ce même titre, et toujours à forfait, deux et demi pour cent sur la masse des ouvrages.

5. Des ponts pour gens de pied et pour voitures seront placés, suivant les indications de l'ingénieur, sur les points qui réclameront ces moyens de communication.

6. Des buses ou gouttières, d'une dimension déterminée par l'ingénieur, seront disposées et placées suivant les ordres et les indications de l'ingénieur, pour l'écoulement des eaux des rues.

7. L'entrepreneur devra étrésillonner ses fouilles avec tous les soins et toutes les précautions nécessaires pour empêcher ses travaux de présenter aucun danger.

8. L'entrepreneur sera responsable de tout accident, dommages et dégradations qui auraient lieu sur les ateliers ou à leurs abords, et qui pourraient être attribués à la présence des travaux.

9. L'entrepreneur devra se pourvoir à ses frais des emplacements nécessaires pour le dépôt de ses matériaux, pour leur taille, ainsi que pour la fabrication du mortier.

Il devra se pourvoir, encore à ses frais, de l'eau nécessaire pour éteindre la chaux; cette eaū sera d'une bonne qualité.

10. L'entrepreneur imprimera aux travaux toute l'activité convenable; à cet effet, l'ingénieur en chef aura le droit, après avoir mis l'entrepreneur en demeure par un simple avertissement écrit de pourvoir, aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, à la portion du service qui aurait été laissée en souffrance par les retards ou la négligence de l'adjudicataire.

11. L'administration se réserve le droit de provoquer la résiliation de l'adjudication pour les causes et dans les cas ci-après :

1° Lorsque, sans être arrêté par des cas de force majeure et après avoir été dûment mis en demeure, l'adjudicataire apportera, soit dans l'exécution des ouvrages, soit dans les approvisionnements, des retards préjudiciables aux intérêts de l'administration, et que la mauvaise construction ou les retards des travaux auront forcé l'ingénieur en chef à mettre d'urgence des ouvriers étrangers aux frais de l'adjudicataire;

2° Lorsqu'il sera convaincu de tentatives de fraude, soit quant à la qualité des matériaux, soit quant à la façon des ouvrages;

3° Enfin, généralement dans tous les cas où l'entrepreneur, par négligence, incapacité ou mauvaise foi, ne remplira pas les conditions de son marché et compromettra les intérêts de l'administration.

La résiliation sera prononcée par le préfet, en conseil de préfecture, sur la proposition de l'ingénieur en chef.

12. Pendant l'instance en résiliation, l'administration fera, si elle le juge convenable, poursuivre provisoirement l'exécution des travaux, aux frais, risques et périls de qui de droit.

Ce cas arrivant, il sera dressé préablement un état constatant la situation des travaux au moment de leur suspension.

Cet état sera dressé contradictoirement entre l'adjudicataire et les ingénieurs du service municipal.

13. Le jugement qui prononcera la résiliation décidera en même temps si l'adjudicataire est déchargé simplement des suites de l'adjudication, ou s'il y a lieu, soit de continuer les travaux par régie à ses frais ou à ceux de sa caution, soit à passer une nouvelle adjudication à sa folle enchère, sans le dégager de sa responsabilité légale à l'égard de ce qu'il a construit conformément à l'art. 1792 du Code civil.

Si l'adjudicataire est libéré, c'est à la condition qu'il est formellement dérogé par les présentes conditions aux dispositions de l'art. 1794 du Code civil, et, dans aucun cas, il ne pourra prétendre à indemnité ni dédommagement pour les dépenses d'approvisionnement, ni pour les bénéfices qu'il aurait pu faire pour son entreprise ou pour tout autre motif que ce soit.

Il ne lui sera tenu compte que des travaux réellement faits et reçus, et ce, toujours avec le rabais de l'adjudication.

14. Il sera fait immédiatement un inventaire des matériaux et approvisionnements divers existant sur le chantier. Tout ce qui sera reconnu être de qualité convenable sera mis à la disposition du nouvel entrepreneur ou de l'administration, qui en payeront le prix à l'entrepreneur déchu sur le prix de l'adjudication résiliée, à moins que de nouveaux approvisionnements ne soient ordonnés.

Celui-ci sera tenu d'enlever immédiatement tous ses équipages et tous ses matériaux refusés.

Chapitre II. — *Règlements de comptes, payements, réceptions.*

15. Les prix de la présente adjudication seront fixés, sauf le rabais, d'après la série de prix jointe au détail estimatif.

Ce seront les prix de ladite série que l'on appliquera au métrage réel des ouvrages, et ce sans avoir égard aux quantités accusées au détail, quantités qui seront en conséquence rectifiées s'il y a lieu.

16. Dans le cas où l'administration autoriserait, soit l'exécution d'ouvrages, soit l'emploi de matériaux, soit des modifications de main-d'œuvre ou de matières dont les valeurs ne seraient pas prévues au devis, soit même un changement de destination dans l'emploi des matériaux, les prix à appliquer seront établis par analogie avec ceux des ouvrages ou des matériaux avec lesquels ils auront le plus de rapport, et ils subiront dans tous les cas le rabais de l'adjudication.

17. Nul adjudicataire ne pourra obtenir d'indemnité à raison des augmentations que la main-d'œvre ou les matériaux auraient pu éprouver pendant le cours de l'exécution du marché. L'administration ne pourra également prétendre à aucune indemnité pour la même cause.

18. Quant aux ouvrages ou fournitures dont les prix ne figurent pas dans la série, ils seront également faits ou livrés par l'entrepreneur, et payés sur mémoires certifiés par les inspecteurs, réglés et vérifiés par les ingénieurs, et arrêtés par l'ingénieur en chef.

19. L'entrepreneur sera tenu de réemployer, suivant les indications qui lui seront données, les vieux matériaux appartenant à l'administration, et notamment ceux qui seront trouvés dans les fouilles ou démolitions.

Le bardage, le smillage, la taille et la pose y relatifs, seront réglés au même prix que les matériaux neufs.

Les métaux, tels que fonte, fer forgé, qui auront été trouvés dans les fouilles, pourront être également réemployés; il sera tenu compte à l'entrepreneur de la façon des fers forgés et de la refonte des matières ainsi réemployées, suivant les ordres qui lui en seront donnés par l'ingénieur en chef.

L'entrepreneur ne pourra répéter aucune indemnité pour manque de gain sur les fournitures supprimées.

20. Chaque entrepreneur sera tenu, au moyen des prix fixés par la série et diminués du rabais de l'adjudication, de rendre, après chaque travail, la place nette et vide de décombres; il se soumettra à tous les règlements ou ordres de la police, relativement aux mesures à prendre pour l'arrangement de ses matériaux sur la voie publique, et toute fausse manœuvre qui aurait lieu pour cet objet, tel qu'un dérangement de matériaux, à l'occasion d'une fête ou d'un passage de cortége, demeurera entièrement à sa charge.

21. En temps utile, et au fur et à mesure de l'avancement des ouvrages, il sera relevé attachement par l'ingénieur ou par les inspecteurs, conducteurs et piqueurs sous ses ordres, et contradictoirement avec l'entrepreneur, de tous les travaux exécutés et des dépenses faites.

Tous les ouvrages seront métrés tels qu'ils se trouveront en œuvre, sans avoir aucun égard aux usages auxquels il est formellement dérogé pour la présente adjudication.

22. Pendant le cours des travaux, il sera délivré des à-compte à l'entrepreneur, jusqu'à concurrence de quatre cinquièmes des travaux exécutés,

Néanmoins il ne sera point accordé d'à-compte sur les approvisionnements ni sur les ouvrages non livrés.

23. Les adjudicataires ne pourront prétendre à aucune indemnité pour cause de retards dans les payements, ni ralentir les travaux; qu'ils n'en reçoivent l'ordre de l'administration.

24. L'entrepreneur répondra des travaux par lui exécutés, et sera chargé des entretiens y relatifs :

1° Pour les terrassements et pavages, pendant les six mois qui suivront leur exécution ;

2° Pour les ouvrages d'art, pendant une année entière, après l'achèvement de tous les travaux.

Il lui sera, à cet effet, retenu, jusqu'à la fin des premiers six mois de garantie, un cinquième, et, pendant les derniers six mois, un dixième du montant des ouvrages.

L'achèvement des ouvrages sera constaté par un premier procès-verbal de réception, dit de réception provisoire.

A l'expiration de l'année de garantie, un deuxième procès-verbal devra constater la réception définitive.

25. Chaque adjudicataire restera responsable des travaux qu'il aura faits, conformément aux dispositions de l'art. 1792 du Code civil, même après la restitution du cautionnement.

Toutes les autres dispositions dudit code auxquelles il n'est pas dérogé par les présentes seront applicables aux adjudicataires.

Chapitre III. — *Qualité des matériaux et main-d'œuvre.*

Sect. 1. — Terrassements.

26. Les déblais seront cubés d'après les profils des fouilles; la profondeur sera mesurée, déduction faite de l'épaisseur du pavé. La largeur des déblais au fond de la tranchée sera comptée égale à la largeur des maçonneries à établir.

Il ne sera alloué aucune plus-largeur, à moins que l'ordre d'exécution n'ait été donné par écrit.

Les talus seront réglés sur une inclinaison d'un dixième de base au plus pour un de hauteur, à moins d'une consistance très-faible des terres ; circonstance qui devra préalablement avoir été reconnue par l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux.

27. S'il s'agit de déblais et de tranchées d'une certaine étendue, on comptera :

1° Comme portés aux décharges publiques, en premier lieu, le cube occupé, tant vide que plein, par les maçonneries, et en deuxième lieu, pour ouverture de jauge, une longueur de trente mètres de tranchée, calculée d'après la hauteur moyenne du premier atelier ouvert, et déduction faite des vides et des maçonneries ;

2° Comme employés directement en remblais tous les déblais non portés aux décharges publiques ;

3° Enfin, comme remblais exécutés par des voitures étrangères, le même cube compté à l'entrepreneur, tant pour ouverture de jauge que comme déblai porté aux décharges publiques sur trente mètres de longueur de tranchée, et déduction faite des vides et des maçonneries.

28. Lorsque le transport sera exécuté à la brouette, la longueur du relais sera censée de trente mètres sur un terrain horizontal ou incliné de moins de cinq centimètres de pente par mètre. Quand la pente sera plus grande, la longueur du relais sera de vingt mètres; mais le relais sera payé le même prix si la pente ne surpasse pas huit centimètres par mètre; si la pente est plus forte, le prix du relais sera augmenté du dixième de sa valeur par chaque centimètre de pente de plus. Quand la distance du transport ne sera pas un multiple exact de trente ou de vingt mètres, suivant que le roulage sera horizontal ou incliné, on comptera un demi-relais si la fraction est comprise entre le tiers et les deux tiers du relais, on la négligera si elle est au-dessous du tiers, et on la comptera comme un relais entier si elle excède les deux tiers.

29. A moins d'une permission spéciale de l'ingénieur, il est expressément défendu à l'entrepreneur de faire descendre les tombereaux dans les fouilles pour y charger directement les déblais.

30. Au fur et à mesure de l'avancement de la construction de la galerie, les terres de bonne qualité provenant des fouilles seront déposées en remblais dans la tranchée, et pilonnées avec soin par couches de quinze centimètres d'épaisseur.

On tiendra rigoureusement la main à l'exacte exécution de cette clause.

31. Si par négligence, ou par toute autre cause du fait de l'entrepreneur, il arrivait que des terres provenant de la fouille ne fussent pas enlevées le jour même de leur extraction, encombrassent la voie publique et gênassent la circulation, il y serait pourvu aux frais de cet entrepreneur.

32. Lorsqu'il y aura changement dans le relief de la chaussée d'une rue et rechargement du sol, l'entrepreneur disposera ses ateliers de manière à opérer ces remblais avec les terres provenant de ses fouilles, et sans qu'il y ait lieu de lui tenir compte d'aucun apport en terres étrangères.

33. Il ne sera payé de régalage que pour les remblais transportés aux tombereaux.

34. Il ne sera point accordé d'augmentation de prix pour les terrassements faits dans les étayements, ni pour la difficulté des transports le long des rues où les égouts passeront, ni pour les démolitions de vieilles constructions, ni pour le montage sur berge des matériaux qui se rencontreraient dans les fouilles, ni enfin pour le cas où il se trouverait dans lesdites fouilles des eaux de source ou de pluie, le fond de ces fouilles devant être dressé de telle manière que ces eaux y trouvent leur écoulement naturel, jusqu'au puisard où il sera possible de recueillir les eaux pour les enlever.

35. L'adjudicataire sera tenu de se procurer à ses frais les outils, équipages, échafauds, pour confectionner les banquettes, extraction de terre et réparation d'éboulis, ainsi que les seaux et écopes nécessaires aux épuisements à bras d'hommes qui pourraient avoir lieu.

36. S'il se trouvait dans les fouilles du sable d'assez bonne qualité pour être employé dans la confection des mortiers, il pourra être permis à l'adjudicataire de s'en servir, à charge par lui :

1° De le passer à la claie si besoin est;

2° De tenir compte à l'administration, par mètre cube de ce sable, du prix brut porté dans la série; le bénéfice égal au dixième de ce prix brut restant ainsi garanti à l'entrepreneur, auquel on payera, s'il y a lieu, les frais de

passage à la claie, fixés à 20 centimes par mètre cube, et ceux de transport au gâchoir.

Dans le cas où le sable ne serait pas propre à la confection du mortier, il pourrait être abandonné à l'adjudicataire, à la charge par lui d'en employer une quantité suffisante pour établir la forme du pavé rebloqué et en garnir convenablement les joints. A cet effet, il sera tenu de l'entreposer à ses frais à proximité des travaux, et de le rapporter à pied-d'œuvre lors du reblocage.

37. S'il se trouve, dans les fouilles, des matériaux, comme pierres de taille ou moellons, ils appartiendront à l'administration, en payant la démolition à l'entrepreneur.

38. Les objets d'art, médailles, monnaies, etc., que l'on pourrait trouver, appartiendront de même à l'administration, moyennant le payement de la valeur intrinsèque et d'une plus-value fixée par le conservateur des médailles de la bibliothèque royale, au cas où l'objet aurait du prix comme antiquité. Cette valeur et cette plus-value seront remises en totalité à l'ouvrier qui aura trouvé l'objet d'art. Un dixième sera alloué à l'entrepreneur pour la surveillance qu'il aura exercée à cet égard.

Sect. 2. — Pavage.

39. Avant de commencer les travaux, et au fur et à mesure de leur avancement, l'entrepreneur devra prévenir l'ingénieur en chef directeur du pavé de Paris, afin que cet ingénieur en chef puisse prendre les mesures nécessaires pour l'arrachage du pavé et les travaux de pavage subséquents.

Sect. 3. — Maçonnerie.

40. La pierre de roche proviendra des meilleures carrières de la plaine de Châtillon et de Bagneux, telles que celles du Moulin de la Roche, etc.; elle sera ébousinée à vif; tout morceau qui contiendra des fils ou moyes sera rebuté ou réduit en moellons.

La pierre franche d'Arcueil, et les pierres des autres qualités mentionnées dans la série, devront également être sans aucun défaut et d'un grain uniforme dans toute l'étendue de chaque morceau.

41. Le moellon sera dur, dit de roche, et de bonne qualité.

42. La meulière sera tirée de Villeneuve-Saint-Georges et de Corbeil; elle sera parfaitement dépouillée de terre; elle sera légère, d'un grain poreux et coloré; on n'emploiera ni caillasses ni rognons non gisants.

43. Le sable sera dragué dans la Seine; on n'en admettra d'autres qu'autant que sa bonne qualité aurait été parfaitement constatée.

44. La chaux hydraulique sera naturelle, telle que celle de Senonches et de Tournay, ou proviendra des fours qui sont ou seront établis pour la fabrication de la chaux hydraulique artificielle.

Sera réputée chaux hydraulique celle qui, après avoir été placée sous l'eau immédiatement après son extinction, sera prise huit jours après cette immersion, c'est-à-dire portera sans dépression une aiguille d'acier de 1 1/5 de millimètre de diamètre, limée carrément à l'extrémité et chargée du poids de 3/10 de kilogramme.

Cette chaux pourra être soumise à des épreuves autant de fois que l'exigera l'ingénieur. En cas de défectuosités dûment constatées par un procès-verbal de cet ingénieur, la chaux sera rejetée, et l'administration en fera au

besoin conduire d'autre sur l'atelier aux frais, risques et périls de l'entrepreneur.

45. La chaux vive ne sera éteinte qu'au fur et à mesure des besoins, de manière qu'elle puisse toujours être corroyée facilement avec le sable sans addition d'eau pour faciliter la confection du mortier. La chaux aura toujours au moins vingt-quatre heures d'extinction avant d'être employée.

Le mortier sera composé de trois parties de sable et d'une de chaux en pâte; il sera fabriqué et conservé en tas sous des hangars, à l'abri de la pluie et du soleil.

46. S'il arrivait que l'adjudicataire fît mettre furtivement de l'eau dans les mortiers ou betons, lesdits mortiers et betons seraient immédiatement rebutés et enlevés de l'atelier aux frais de l'adjudicataire.

Ce cas échéant, l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux pourra placer, aux frais dudit adjudicataire, un employé spécial qui veillera à la bonne confection des mortiers pendant toute la durée des travaux.

47. Le beton sera composé de deux parties de mortier et de trois parties de cailloux ou de meulières concassées, à la grosseur de 0m,05, au maximum sur la plus grande dimension.

48. L'adjudicataire sera tenu de payer, à la journée, la façon de la maçonnerie.

49. Les lits des assises des pierres de tailles seront parfaitement dressés dans toute leur étendue. Les joints montants seront taillés avec soin et retournés sur 0m,10, parfaitement d'équerre au parement. Les arêtes des parements seront bien vives, sans écornures ni épaufures, les paremens layés avec soin. Les bossages seront travaillés à la boucharde et entourés d'une ciselure.

50. Les pierres seront posées sur mortier sans aucune espèce de cales; elles seront assurées à coups de masses de bois, et parfaitement garnies dans toute la partie engagée dans la maçonnerie; les lits auront au plus un centimètre et au moins huit millimètres. Les joints montants ne pourront varier que dans les limites de cinq à dix millimètres. Ils seront garnis en mortier ferme, enfoncés avec une fiche à dents, et non remplis en coulis dont l'emploi est formellement interdit. Lorsque le temps sera très-sec, les pierres, avant leur pose, seront arrosées avec un arrosoir à pomme.

51. Il ne sera employé dans les parements vus de maçonnerie en moellons ou en meulières, que des pierres smillées de la forte dimension, ayant au moins vingt-cinq centimètres de queue. Il est expressément défendu d'y placer des garnis ou pierres de petit échantillon. Les joints seront dressés d'équerre sur 0m,10 au moins de longueur.

52. Lorsqu'il s'agira de rejointoyer d'anciens parements de moellons et de meulières, la dégradation des joints se fera avec des marteaux à pointe acérée et à grain d'orge comme les marteaux de carriers.

53. Les meulières et moellons qui seront employés à la confection de la maçonnerie, seront bien gisants sur leurs lits et posés à bain de mortier. Si l'ingénieur s'aperçoit qu'il y a des vides non remplis de mortier, il aura le droit de faire démolir autour de l'endroit où existera cette malfaçon pour chercher si plus loin la maçonnerie est bien faite. L'entrepreneur n'aura aucune indemnité à réclamer à cet égard. Il s'assurera spécialement si les joints du parement contigus à la paroi de la fouille sont bien remplis en mortier.

54. Les joints des pierres formant les parements vus seront refaits en

mortier de chaux hydraulique et de sable, laissant les faces apparentes, et frottés à plusieurs reprises avec un lissoir en fer.

55. Les chapes seront composées d'une couche de mortier de chaux hydraulique et sable, laquelle sera réglée suivant l'épaisseur que déterminera l'ingénieur, en cours d'exécution. Cette couche, préservée d'une dessiccation trop prompte au moyen de paillassons, sera battue avec un battoir en bois et lissée avec une truelle en acier. Cette opération, qui commencera lorsque le mortier ne cédera plus que difficilement à la pression du doigt, ne sera terminée que lorsque la surface ne pourra plus être rayée à l'ongle, et qu'il ne se manifestera plus aucune gerçure.

56. Les enduits, pour fond ou revêtement de bassin, seront exécutés en mortier de chaux de Senonches et sable. On commencera d'abord par dégrader sur 0m,05 ou 0m,06 de profondeur les joints du mur ou massif qui devra recevoir l'enduit; on en enlèvera toute la poussière et les gravois, et on achèvera de nettoyer au vif la surface à enduire en faisant agir successivement sur toutes les parties le jet d'eau d'une pompe foulante. Quand cette surface aura été ainsi nettoyée et humectée, on y appliquera un premier crépi qui affleurera les moellons et qu'on laissera sécher pendant six à sept jours, au bout desquels on le recouvrira de l'enduit proprement dit, auquel on donnera quatre centimètres d'épaisseur. Ce dernier sera comprimé fortement et lissé pendant plusieurs jours jusqu'à ce qu'il soit parfaitement dur et poli comme le stuc.

Sect. 4. — Carrelage.

57. Les carreaux seront de la meilleure qualité et des dimensions appropriées aux réparations auxquelles ils seront destinés.

58. On les posera avec le plus grand soin sur forme à bain de plâtre. Les joints seront bien égaux et bien garnis, les surfaces bien planes.

59. On comptera les carreaux comme employés en recherches toutes les fois que l'on n'aura pas relevé une superficie d'au moins deux mètres carrés.

Sect. 5. — Charpente.

60. Les bois d'assemblage seront en chêne, droit et sain, sans pourriture ni nœuds vicieux. Ils ne seront point échauffés, gras, gélifs, ni tranchés dans leurs fils.

L'aubier et l'écorce devront être enlevés avec soin, même pour les bois à employer sous l'eau.

61. L'adjudicataire fournira, suivant les indications qui lui seront données, les bois qui seront nécessaires pour réparations ou reconstructions.

62. L'adjudicataire tiendra également à la disposition de la ville et suivant les réquisitions qui lui en seront faites :

1° Des bois bruts pour étrésillonnements ;

2° Les gouttières, cintres et couchis nécessaires à chaque atelier.

Il transportera ces bois sur l'atelier, la réception en sera faite préalablement à l'emploi; il les posera et les déposera à la demande de l'ingénieur.

Les prix relatifs à cette catégorie d'ouvrage comprennent les fourniture, déchet, transport, pose et dépose.

Ces bois seront de bonne qualité, mais il n'est pas exigé qu'ils soient neufs.

63. L'étrésillonnement des fouilles se composera :

1° De madriers en sapin longitudinaux appuyés tant plein que vide sur les deux rives de la tranchée.

Chaque madrier sera compté pour une épaisseur de $0^{m},08$, et pour une largeur réduite de $0^{m},35$; on rejettera du décompte les madriers qui n'auraient pas au moins $0^{m},06$ et $0^{m},30$;

2° De couches verticales appuyées sur les madriers et d'étrésillons transversaux appuyés sur les couches verticales, et contrebutant ainsi les deux berges l'une sur l'autre au moyen d'une suite de fermes transversales et verticales. Ces couches et étrésillons seront en chêne.

Les fermes d'étrésillons seront espacées au moins de deux mètres de milieu en milieu.

Lorsque l'étrésillonnement devra descendre plus bas que la naissance de la voûte, chaque ferme sera composée de deux parties indépendantes l'une de l'autre ; l'une inférieure, qui se démontera pendant la construction des pieds droits, l'autre supérieure, qui ne se démontera qu'après l'achèvement de la voûte.

Les couches verticales seront comptées sur $0^{m},12$ d'épaisseur et $0^{m},25$ de largeur. On rejettera du décompte les couches qui n'auraient pas au moins $0^{m},10$ et $0^{m},22$.

Les étrésillons seront comptés sur $0^{m},16$ d'équarrissage. On ne comptera que ceux qui auront au moins $0^{m},14$. Ils seront espacés en hauteur au moins de $0^{m},75$ de milieu en milieu.

Les écartements prescrits entre les madriers, entre les fermes et entre les étrésillons de chaque ferme, sont des maxima dans lesquels on se renfermera lors du décompte, à moins que l'entrepreneur ne justifie d'un ordre formel de l'ingénieur.

Pour tout ce qui est étrésillonnement ordinaire, il ne sera donc tenu aucun autre attachement que de la longueur des bois de chaque catégorie.

Dans le cas d'étrésillonnement extraordinaire, il sera en outre tenu attachement des équarrissages.

64. Quant aux prix à appliquer, ils se divisent en deux classes, savoir :

Prix pour premier emploi, et prix pour second et autres emplois successifs.

On comptera comme premier emploi le maximum de la quantité de fermes et de plats-bords qui se seront trouvés à la fois en place.

Le reste sera compté comme deuxième emploi.

L'ingénieur pourra néanmoins arrêter à l'avance la longueur des tranchées qu'il faudra garnir au même moment d'étrésillons.

65. Les poteaux de barrières seront espacés de deux en deux mètres. Ils auront $0^{m},14$ d'équarrissage, et $1^{m},50$ de longueur. Deux rangs de planches de $0^{m},25$ de largeur et de $0^{m},05$ d'épaisseur seront cloués sur lesdits poteaux.

66. Les gouttières auront $0^{m},50$ de hauteur sur $0^{m},80$ ou $0^{m},50$ de largeur dans œuvre, suivant que le prescrira l'ingénieur.

Elles seront en madriers de sapin de $0^{m},08$ d'épaisseur au moins, tinglées, boulonnées, glaisées avec grand soin.

67. Les bois pour barrières et pour gouttières seront comptés au mètre courant de gouttières ou de barrières ; les bois auront les dimensions ci-dessus exprimées, sous peine de voir leur prix réduit de moitié.

Les gouttières qui ne seraient pas parfaitement étanches ne seront pas comptées à l'entrepreneur.

68. Les cintres seront composés de deux quarts de cylindre en planches de sapin de 0m,05 d'épaisseur, cloués sur des courbes de 0m,10 de hauteur uniforme, et non sur des fermes avec entrait.

Ces cintres seront posés sur des supports verticaux, et non sur des traverses engagées dans la maçonnerie.

Ces prescriptions ont pour objet de faciliter le service et l'inspection de l'intérieur des égouts pendant la construction des voûtes.

69. Les cintres seront payés au mètre courant et suivant le prix porté à la série.

Moyennant ce prix réduit, il ne sera tenu aucun compte à l'entrepreneur des sujétions que pourraient entraîner, soit les parties courbes et les raccordements, soit les augmentations ou diminutions d'ouverture, soit enfin les remaniements de cintre ou rechargements en plâtre qui peuvent en être la conséquence.

70. Tous les bois demeureront sous la responsabilité de l'entrepreneur; et s'il en était enlevé, ou s'il en restait dans les fouilles, l'administration n'en tiendrait aucun compte.

71. Les bois qu'il faudra déplacer pour débarrasser la voie publique pendant les travaux, seront enlevés au frais de l'entrepreneur, qui sera également tenu, si besoin est, de les ramener à pied-d'œuvre, pour y être reemployés.

Sect. 6. — Serrurerie.

72. Les fers seront en fer de roche de la meilleure qualité, bien corroyés, doux, d'un grain fin, avec du nerf, point cassants, soudés où il sera nécessaire, non brûlés à la forge, travaillés proprement.

73 Les prix seront établis d'après la destination et les dimensions des ferrures, conformément à ce qui est spécifié dans la série. Le transport des ferrures de la forge sur le tas sera toujours à la charge de l'entrepreneur, même pour les vieux fers qu'il y aurait à réparer.

74. La résine et le charbon nécessaires pour les scellements, même lorsqu'il s'agira de vieux fers simplement réparés, seront à la charge de l'entrepreneur, à qui on tiendra compte seulement du plomb et des ferrailles qu'il devra employer à ces scellements.

75. Les prix portés dans la série pour pose et ajustement comprendront la façon des entailles et l'ajustement des vis, clous et rivets nécessaires à cette pose. Ces différents objets seront pesés avec les pièces desquelles ils dépendront, et payés au même prix.

76. Quand on emploiera des ferrures dans les ouvrages provisoires en charpente, leur emploi sera payé la moitié de la valeur établie par la série, et rectifiée par l'adjudication; à cette condition, ils reviendront à l'entrepreneur après la démolition.

77. Lorsqu'il y aura d'anciennes ferrures à réparer, cette réparation sera payée sur mémoire réglé par l'ingénieur.

78. Les ferrures des machines qui ne peuvent être exécutées que par des serruriers mécaniciens seront payées sur mémoire réglé par l'ingénieur.

Sect. 7. — Fonte.

79. Les trappes de regard seront en fonte de première fusion, et les grilles en fonte de deuxième fusion, l'une et l'autre de la meilleure qualité, grise et grenue à la cassure et peu cassante.

Toutes les pièces en fontes qui présenteraient une défectuosité quelconque seront rebutées, et l'adjudicataire sera tenu de les remplacer sur-le-champ.

80. Les châssis, grilles et tuyaux qui se trouveraient dans les magasins de la ville, et qui seraient reconnus propres à être employés utilement, pourront l'être sans que l'adjudicataire puisse prétendre à aucune indemnité pour raison d'une quantité de fournitures moindre que celle sur laquelle il comptait.

Chapitre IV. — *Travaux en régie.*

Sect. 1er. Épuisements et enlèvements des immondices.

81. Il n'y aura aucun épuisement à compter à l'entrepreneur, pour baquetage et enlèvement de toutes les eaux pluviales et ménagères qui pourrnt avoir leur écoulement soit au moyen de gouttières, soit au moyen de nchées, et à plus forte raison naturellement, tant à fleur du sol que sous galerie.

82. Lorsque les eaux de pluie et les eaux ménagères, provenant des maisons, ne pourront point avoir leur écoulement, ainsi qu'il est dit à l'article précédent, elles seront baquetées et jetées dans les gouttières et ruisseaux ou moyen de seaux ou d'écopes.

Il sera ensuite, et suivant les besoins, employé telle disposition et appliqué telle machine que prescriront lės ingénieurs.

83. L'administration se réserve, au surplus, de traiter séparément de toute dépense relative aux épuisements (le seul article des gouttières excepté), et d'en faire payer directement le montant à qui de droit et sans l'intermédiaire de l'entrepreneur.

L'entrepreneur sera néanmoins tenu, s'il en est requis:

1° De fournir, au prix de son adjudication, les ouvriers qui lui seront demandés;

2° D'acquitter tout mémoire relatif aux épuisements, moyennant une allocation de 1/40e pour avance de fonds.

Il sera alloué en outre 1/20e pour les articles qui nécessiteraient des outils, des équipages, des soins et des frais de conduite.

84. Lorsque les voitures de nettoiement ne pourront circuler, il sera tenu compte, par attachement, à l'entrepreneur, du transport des immondices qu'il aura fait enlever, suivant les ordres qu'il en aura reçus de l'ingénieur.

Sect. 2. — Gardiens.

85. L'administration pourra, selon qu'elle le jugera convenable, ou payer directement les gardiens attachés, ainsi que le déterminera l'ingénieur, à chaque atelier, ou les faire payer par l'entrepreneur, avec l'allocation de 1/40e pour avance le fonds.

Dans tous les cas, la nomination des gardiens appartiendra aux ingénieurs.

Chapitre V. — *Conditions générales.*

86. Toutes les contestations qui pourraient s'élever au sujet de l'exécution des travaux et des clauses de l'adjudication, seront jugées administrativement.

En conséquence, l'adjudicataire s'interdit tout recours aux tribunaux ainsi qu'à des arbitres ou experts.

87. Durant le délai que pourra entraîner le jugement définitif des contestations, les travaux seront toujours continués dans toutes leur parties; à moins que l'administration n'ordonne expressément la suspension des travaux en litige.

88. Les entrepreneurs seront soumis aux conditions générales imposées aux entrepreneurs des ponts et chaussées, le 25 aout 1833, par M. le conseiller d'état chargé de l'administration des ponts et chaussées et des mines.

89. Toutes les clauses et conditions insérées au présent cahier des charges sont de rigueur; aucune d'elles ne pourra être réputée comminatoire.

3° Enfin, voici des formules de marchés de construction et de cession de mitoyenneté, pour les hypothèses les plus ordinaires entre particuliers:

Formule très-étendue d'un marché contenant la description des ouvrages à faire, et la stipulation des sûretés les plus propres à assurer à l'entrepreneur le payement du prix de la construction.

Par devant, etc.,

Furent présents

M. Nicolas Bellot, maître maçon, demeurant à Saint-Germain, ayant patente pour la présente année sous le n° 125, D'UNE PART;

Et M. Jean Savart, blanchisseur, et dame Marie Gauvin, son épouse, qu'il autorise à l'effet des présentes, demeurant à Marly, D'AUTRE PART.

Lesquels ont fait entre eux les conventions suivantes :

M. Bellot s'oblige, par ces présentes, envers lesdits sieur et dame Savart, qui acceptent, à construire et édifier, au profit de ces derniers, les constructions ci-après, sur un terrain appartenant auxdits sieur et dame Savart, situé à Marly, Grande-Rue, et à fournir tous les matériaux nécessaires auxdites constructions.

Lesquelles constructions consisteront, 1° en un principal corps de bâtiment, dont le derrière sera adossé sur la propriété de M. Bignon, lequel bâtiment, élevé sur cave, aura sept mètres soixante-dix-neuf centimètres, ou vingt-quatre pieds, de long, sur trois mètres quatre-vingt-dix-neuf centimètres, ou douze de large, dans œuvre; et la hauteur du mur de derrière sera de neuf mètres quarante et un centimètres, ou vingt-neuf pieds six pouces, du dessus du sol, et celle du mur de façade aura cinq mètres trente-trois centimètres, ou dix-neuf pieds six pouces; ce bâtiment éclairé par six croisées, dont trois au rez-de-chaussée, de chacune un mètre treize centimètres, ou trois pieds six pouces, de large, sur un mètre soixante-dix-huit centimètres, ou cinq pieds six pouces, de hauteur; et trois au premier étage, de chacune un mètre cinq centimètres, ou trois pieds trois pouces, de

large, sur un mètre quatre-vingt-dix-sept centimètres, ou cinq pieds, de haut; lesdites croisées faites en chêne, ferrées et avec espagnolettes, et vitrées chacune de six carreaux. L'entrée dudit bâtiment sera formée par une petite porte en sapin dans chacun des pignons dudit bâtiment; lequel bâtiment sera composé intérieurement d'une cave voûtée, de trois mètres quatre-vingt-dix centimètres, ou douze pieds, de long, sur trois mètres quatre-vingt-un centimètres, ou onze pieds huit pouces, de large, et sur une hauteur de deux mètres deux centimètres, ou six pieds six pouces, sous clé; d'un rez-de-chaussée formant deux pièces séparées par une cloison ourdée en plâtre, dans laquelle sera pratiquée une porte en sapin; d'un premier étage formant aussi deux pièces séparées par une cloison ourdée en plâtre, dans laquelle sera pratiquée une porte en sapin; et d'un grenier au dessus, éclairé par une lucarne donnant sur la cour, faite au-dessus de l'entablement dudit bâtiment; lesdits premier étage et grenier desservis par un escalier en menuiserie, d'une largeur de soixante-cinq centimètres, ou deux pieds, lequel escalier sera entouré de cloison; sous cet escalier il en pratiqué un autre, descendant à la cave, lequel dernier escalier sera fait en pierres, de la largeur de quatre-vingt-dix sept centimètres, ou trois pieds. Les planchers séparant le rez-de-chaussée du premier étage, et le premier étage du grenier, seront faits en bon bois de chêne et plafonnés, et à une hauteur, savoir : le premier à deux mètres soixante centimètres, ou huit pieds, du sol du rez-de-chaussée, et le second à une même hauteur, à partir du carreau du dessus du premier plancher; lesdits rez-de-chaussée et premier étage seront carrelés en bons carreaux neufs du pays; l'aire du grenier sera faite en plâtre sur bardeaux; il sera fait une cheminée dans chacune des deux pièces du rez-de-chaussée, et une dans la grande pièce du premier étage; lesdites cheminées montées en plâtre.

Tous les murs desquelles constructions seront faits en bons moellons et mortier de terre jointoyés en plâtre; le mur de face du premier corps de bâtiment sera enduit en plâtre au sas, ainsi que l'intérieur des pièces du rez-de-chaussée et du premier étage dudit bâtiment, et les baies des portes et croisées tant dudit bâtiment que de la coulerie, et de la porte du carré; tous lesdits murs seront d'une épaisseur de quarante-deux centimètres, ou seize pouces, si ce n'est toutefois ceux de trois côtés de la cave, qui seront de l'épaisseur de trente-sept centimètres, ou quatorze pouces, celui du quatrième côté de ladite cave, qui sera de même épaisseur que le précédent, et le mur de refend de la coulerie et de l'écurie qui sera de l'épaisseur de quarante-deux centimètres, ou seize pouces, ci-dessus indiquée. Le mur de la façade du principal corps de bâtiment sera élevé, depuis le sol jusqu'à l'appui des fenêtres, en moellons piqués.

Les combles, tant du bâtiment principal, que du second bâtiment, ainsi que du hangar, seront faits en bons bois de chêne; celui du second bâtiment ou coulerie et écurie aura deux demi-fermes et deux cours de panne.

La couverture desdits bâtiments et hangar sera faite en tuile de Bourgogne.

Les fenêtres du rez-de-chaussée, ainsi que celles de la coulerie, seront garnies, en dehors, de volets à deux vents aux faits en bois de sapin, ferrés de pentures et gonds, et fermés par un crochet en bas et un tocto en haut.

Toutes les portes extérieures du premier bâtiment et toutes les portes du deuxième seront ferrées de pentures et gonds, et fermées par une serrure à

un tour et demi; celles intérieures du premier bâtiment seront montées sur poteaux d'huisserie, ferrées de pommelles, et fermées chacune par une serrure à un tour et demi.

Toutes les portes et fenêtres desdites constructions devront être peintes à l'huile, en couleur grise, à une couche seulement.

Le sol où se trouveront assis lesdits bâtiments devra être élevé suffisamment pour que les eaux puissent avoir leur écoulement dans le caniveau de la rue.

Lesdites constructions indiquées et marquées sur un plan de coupe et élévation dressé par les parties sur une feuille de papier au timbre de 1 fr. 25 cent., et qui sera soumis à l'enregistrement avec ces présentes, et est demeuré ci-annexé, après que dessus il a été fait mention de son annexe, et qu'il a été signé par les parties, le notaire et les témoins soussignés.

Toutes lesquelles constructions ledit sieur Bellot s'oblige exécuter suivant les règles de l'art, et à fournir tous les matériaux nécessaires de bonne qualité; le tout sous la responsabilité prévue par l'art. 1792 du Code civil, et d'ici au 15 avril prochain, jour auquel les clés seront remises auxdits sieur et dame Savart, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Et au cas où il surviendrait des difficultés entre les parties pour la réception par lesdits sieur et dame Savart desdites constructions, ces difficultés seront jugées, et la réception sera faite par un arbitre nommé par M. le juge de paix de Marly, lequel prononcera son jugement en dernier ressort et sans appel.

Ces constructions seront faites moyennant, pour prix d'icelles, la somme de 10,500 fr.

Laquelle somme de 10,500 fr. lesdits sieurs et dame Savart s'obligent solidairement payer à mondit sieur Bellot, en sa demeure, en quatre termes et payements égaux, d'année en année, à compter du 15 avril prochain, pour le premier payement avoir lieu et être fait le 15 avril 1832, le second le 15 avril 1833, et les autres ainsi successivement d'année en année, jusqu'à l'entier payement de ladite somme principale.

Et jusqu'au parfait payement de ladite somme de 10,500 fr., lesdits sieur et dame Savart s'obligent solidairement comme dessus en servir et payer les intérêts à raison de cinq pour cent par an, sans retenue, audit sieur Bellot, aussi en sa demeure, chaque année en deux termes et payements de semestre en semestre, aussi à compter du 15 avril prochain, pour le premier payement avoir lieu et être fait le 15 octobre suivant, le second le 15 avril 1832, et les autres ainsi successivement.

Etant bien entendu que lesdits payements, tant en principal qu'intérêts, ne pourront avoir lieu et être faits qu'en espèces d'or ou d'argent et non autrement, nonobstant toutes lois contraires; et qu'à défaut de payement exact, soit d'un seul terme dudit principal, soit de deux semestres desdits intérêts, un mois après leur échéance, ladite somme principale ou ce qui en restera dû deviendra exigible de suite, si bon semble audit sieur Bellot, après un simple commandement constatant ledit défaut.

A la sûreté et garantie de ladite somme de 10,500 fr. et des intérêts qu'elle produira, lesdits sieur et dame Savart affectent, obligent et hypothèquent spécialement, le terrain ci-dessus indiqué, ensemble les constructions qui y seront faites, en exécution des présentes. Lequel terrain appartient auxdits sieur et dame Savart comme en ayant fait l'acquisition de, etc., moyen-

nant un prix de 1,500 fr. qu'ils n'ont point enco repayés (énoncer ici l'établissement de la propriété.

Sur lesquels terrain et constructions les sieurs et dame Savart consentent qu'il soit pris toute inscription hypothécaire à leurs frais au profit dudit sieur Bellot.

Il demeure ici convenu entre les parties comme clause essentielle des présentes, d'une part, que les sieur et dame Savart ne seront de fait propriétaires des constructions dont il s'agit, que par le payement du prix ci-dessus convenu, c'est-à-dire que tant que ce payement ne sera pas effectué, le sieur Bellot restera de droit propriétaire desdites constructions, dont par conséquent les sieur et dame Savart ne pourront disposer par vente ou autrement qu'avec le consentement dudit sieur Bellot; et d'une autre part, que ledit sieur Bellot pourra, quand bon lui semblera, faire de ses propres deniers le remboursement des 1,500 fr. dus par les sieur et dame Savart, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour le prix d'acquisition dudit terrain. En faisant lequel remboursement, ledit sieur Bellot sera subrogé non-seulement aux droits, privilèges et hypothèques des vendeurs, mais encore à toute action résolutoire qui peut leur compéter.

Pour, par ledit sieur Bellot, profiter des effets de ladite action résolutoire comme les vendeurs mêmes, et, ce cas arrivant, réunir à son profit la rentrée en possession du terrain au droit de propriété desdites constructions qu'il s'est réservé jusqu'au parfait payement de leur prix.

Et néanmoins, il est entendu entre les parties que, lorsque les sieur et dame Savart auront payé audit sieur Bellot une somme de 2,625 fr., et fait le remboursement des 1,500 fr. ci-devant énoncés, celui-ci n'aura plus que l'action ordinaire et hypothécaire ci-dessus stipulée pour obtenir le payement des 7,875 fr. alors restant dus.

Mais il demeure aussi convenu qu'au cas où ledit sieur Bellot ne serait pas payé de la moitié desdits 10,500 fr., le présent contrat sera et demeurera résilié de plein droit, si bon semble audit sieur Bellot, de telle manière que les sieur et dame Savart, auront perdu leurs droits à la propriété desdites constructions, avec convention également faite entre les parties que, ce cas arrivant, les sommes qu'aura pu toucher ledit sieur Bellot lui appartiendront à titre de dommages et intérêts, le tout sans que les sieur et dame Savart, au cas où ils auraient eux-mêmes payé le prix d'acquisition du terrain, puissent exiger que ledit sieur Bellot démolisse et enlève lesdites constructions, qui resteront unies au terrain pour en former une propriété indivise, mais sauf licitation comme de droit, laquelle aurait lieu dans la proportion et eu égard à la mise de chacun dans le tout.

Le tout a été ainsi convenu entre les parties qui, pour l'exécution des présentes, élisent domicile en leurs demeures susdites.

Dont acte, fait et passé à, etc. (1).

Marché de maçonnerie sans description.

Par devant, etc.

Sont comparus

M. Claude Chabouillé, entrepreneur de bâtiments, patenté pour la prés nte

(1) *Enregistrement.* Droit à 1 pour 100 sur le prix stipulé pour le marché. L. 22 frimaire an VII, art. 59, § 3, n° 1.

année sous le n° , demeurant à D'UNE PART,
et M. Ange Bourgoin, propriétaire, demeurant à D'AUTRE PART.
Lesquels ont fait le marché suivant :

Le sieur Chabouillé s'oblige envers le sieur Bourgoin, à faire avec toute la solidité et la symétrie convenables, au dire d'ouvriers et gens qui en aient la connaissance, tous les ouvrages indiqués et expliqués dans le devis fait et arrêté entre eux, aujourd'hui, sur deux feuilles de papier semblable à celui des présentes et demeuré ci-annexé, après avoir été d'eux certifié véritable, et signé en présence des notaires (1), et pour la construction d'une maison à , rue : en conséquence, le sieur Chabouillé s'oblige à fournir les pierres, moellons, chaux, sable, plâtre, briques, ouvriers, échafaudages et autres ustensiles et matériaux nécessaires pour ce qui, relativement à sa profession, concerne la construction de la maison dont il s'agit.

S'oblige toujours, le sieur Chabouillé, de commencer ces travaux le 1er mars prochain et de les continuer sans interruption, avec nombre d'ouvriers suffisant pour que cette maison soit achevée dans le courant du mois de novembre suivant.

Ce marché est fait moyennant la somme de 80,000 fr., que le sieur Bourgoin s'oblige de payer au sieur Chabouillé, savoir : un quart dans le courant du mois de mai prochain, un autre quart deux mois après, et le reste aussitôt que la maison sera achevée, et que les travaux du sieur Chabouillé seront reconnus parfaits, au dire de gens à ce connaissants, choisis par lui et le sieur Bourgoin.

Ce dernier consent que le sieur Chabouillé, pour la conservation de son privilége, remplisse les formalités prescrites par la loi, mais à ses frais (2).

Marché de l'architecte avec le maître maçon.

Et le , est comparu devant Me, etc.,

M. Léonard Dudognon, maître maçon, demeurant à , patenté, etc., lequel, par ces présentes, s'est obligé envers le sieur Rougevin, architecte, demeurant à , patenté, etc., à ce présent, de faire et parfaire comme il appartient, au dire de gens à ce connaissants, tous les ouvrages de maçonnerie détaillés dans le devis annexé au marché qui précède, dans une maison que le sieur Rougevin, par ce même acte, s'est obligé de construire pour le sieur Chabenat, promettant de ne fournir que de bons matériaux, et de n'employer que des ouvriers intelligents, afin de disposer et de tenir prêts les pierres, moellons, chaux, plâtre et ciment, pour les mettre en œuvre aussitôt que le sieur Rougevin les lui demandera.

Ce marché est fait moyennant la somme de 80,000 fr., en déduction de laquelle le sieur Dudognon reconnaît avoir présentement reçu du sieur Rougevin celle de . A l'égard du surplus, montant à ,

(1) Ce devis étant toujours dressé par les entrepreneurs de bâtiments, il n'en sera pas présenté ici de modèle.

(2) Quoique ces formalités soient aux frais du constructeur, elles sont rarement observées.

Enregistrement. Droit à 1 pour 100 sur le prix stipulé pour le marché. L. 22 frimaire an VII, art. 3, n° 1.

ce dernier s'oblige de le payer, etc. (*Indiquer ici les termes et délais de payement*).

Fait et passé à , les jour, mois et an ci-dessus dits, et ont signé avec les notaires, après lecture faite (3).

Pour l'exécution, etc.

Cession de mitoyenneté.

Fut présent

M. Léon Dabrin, propriétaire, demeurant à

Lequel, sur la sommation que lui a faite M. Simare, ci-après dénommé, par exploit de Bellegarde, huissier à , en date du , dont l'original est ci-annexé, après qu'il en a été fait dessus mention par les notaires soussignés, de rendre mitoyen le mur de clôture construit en pierres de taille, formant tant le pignon de la maison du sieur Dabrin, que la séparation de son jardin d'avec la propriété du sieur Simare, et d'après l'offre faite par ce dernier de payer ce qui se trouvera à sa charge pour cette mitoyenneté,

A, par ces présentes, vendu, cédé et abandonné, avec garantie de toutes dettes, évictions et autres empêchements quelconques,

A M. Mathieu Simare, propriétaire, demeurant à , à ce présent et ce acceptant, acquéreur pour lui et ses ayant-cause,

La mitoyenneté tant du pignon au nord de la maison du sieur Dabrin, située à , que du mur de clôture du jardin de cette maison, y faisant suite; le tout formant une longueur de 25 mètres (*ou* 12 toises 8 pouces 2 lignes) et une hauteur de 2 mètres 59 centimètres (*ou* 8 pieds), et séparant de l'est à l'ouest la propriété du sieur Dabrin de celle du sieur Simare, composée d'un jardin situé au même lieu, et ayant son entrée par, etc.

Ce mur (2) est construit en pierres de taille dans une épaisseur de 67 centimètres (*ou* 2 pieds 1 pouce), avec des fondations de 4 mètres 87 centimètres (*ou* 15 pieds) dans la partie qui forme le pignon de cette maison, et de 1 mètre 62 centimètres (*ou* 5 pieds) dans le surplus. Il forme le pignon de la maison dans une longueur de 9 mètres 74 centimètres (*ou* 5 toises), et clôture du jardin pour les 7 toises 8 pouces 2 lignes de surplus.

Ainsi que ce mur se comporte, le sieur Simare ayant déclaré le bien connaître pour l'avoir visité, et tel d'ailleurs qu'il est désigné par une teinte orange sur le plan que les parties en ont fait dresser par leurs architectes, lequel est demeuré ci-annexé, après avoir été d'elles reconnu exact, certifié véritable et signé en présence des notaires soussignés.

Pour, par le sieur Simare, jouir, faire et disposer de ce droit de mitoyenneté comme de chose lui appartenant en toute propriété à compter de ce jour.

Le sieur Dabrin est propriétaire de ce mur et du terrain sur lesquels porte la mitoyenneté présentement vendue comme faisant partie de la maison ci-devant indiquée, qui lui appartient au moyen de l'acquisition, etc.

(3) *Enregistrement.* Même droit qu'à la note précédente.

(1) L'évaluation se fait selon l'état actuel du mur, lors même que sa construction eût été supérieure à celle d'un mur ordinaire de clôture. Pothier, *Contrat de société*, n° 251 Pardessus. *Traité des servitudes*, n° 155, 5 édit.; Lepage, *Lois des bâtiments*, t. 1, p. 8

Les droits réciproques des parties sur la mitoyenneté qui fait l'objet des présentes sont fixés ainsi qu'il suit :

1° Le mur dont il s'agit devient mitoyen dans l'état où il se trouve, sans que le vendeur soit tenu de le faire remettre à neuf.

Pour constater cette mitoyenneté à l'égard du mur du jardin, il sera fait à ce mur un chaperon à deux égouts : de sorte que les filets et corbeaux qui existent actuellement du côté du sieur Dabrin cesseront, à partir de ce jour, d'être considérés comme une marque de non-mitoyenneté ; et, à l'égard du pignon, il sera fait des filets ou placé des corbeaux sur l'alignement de la hauteur du mur du jardin.

2° Quoique ce mur ait 67 centimètres (*ou* 2 pieds 1 pouce) d'épaisseur, le droit de mitoyenneté du sieur Simare ne comprendra que 24 centimètres (*ou* 9 pouces), formant la demi-épaisseur d'un mur ordinaire de clôture ; mais il s'étendra à toute la superficie des fondations, quoique plus considérables que celles de tout mur de clôture ordinaire.

3° Comme ce mur, en ce qui concerne le pignon de la maison, forme clôture de caves, la mitoyenneté acquise ne comprendra que 97 centimètres (*ou* 3 pieds), profondeur ordinaire des fondations d'un mur de clôture. Si par la suite l'acquéreur veut faire des caves sans faire de contre-mur, il sera tenu d'acquérir la mitoyenneté pour tout le surplus de la profondeur.

4° Dans le cas où l'acquéreur ferait des caves ou d'autres constructions le long du mur du jardin, s'il ne fait pas de contre-mur, il sera tenu de continuer la profondeur du mur actuel en construisant sous œuvre ; et, dans ce cas, ce surplus de mur lui appartiendra seul.

5° Si l'un des propriétaires veut exhausser le mur de clôture, il est bien entendu que ce sera à ses frais : mais, si ce mur n'est pas assez fort pour supporter la surcharge, il sera reconstruit en entier à ses frais.

6° Il ne pourra être ouvert de jours par l'un des propriétaires sur la propriété de l'autre. Les jours actuellement pratiqués dans le pignon de la maison seront bouchés entièrement, pour ceux existants jusqu'à la hauteur du mur de clôture ; ceux pratiqués au-dessus pourront subsister tant que cette partie du mur ne sera pas mitoyenne, mais ils seront de forme oblique et garnis de barreaux de fer maillés, conformément à la loi.

7° Si l'acquéreur veut adosser des cheminées à la maison du sieur Dabrin, elles devront être droites, et il sera tenu préalablement d'acquérir la mitoyenneté du mur pour tout l'emplacement de ces cheminées, y compris 32 centimètres (*ou* 1 pied) de chaque côté pour les arrachis.

8° Pour la construction d'écuries, étables, magasins de matières corrosives, et généralement pour toutes autres constructions quelconques, ainsi que pour toutes plantations, l'un des propriétaires ne pourra les faire sans le consentement de l'autre : et, à son refus, il les exécutera après les avoir fait constater par un expert nommé d'office.

9° L'entretien du mur sur lequel porte la mitoyenneté présentement acquise aura lieu à frais communs, mais dans la portion du droit de propriété de chacune des parties : les réparations qui seront occasionnées par l'un des propriétaires seront à ses frais seuls : dans le cas où il ne les ferait pas, l'autre l'y contraindra, ou se fera autoriser à les faire aux frais du refusant.

10° Pour se décharger des réparations que l'un des propriétaires devrait supporter, il aura la faculté d'abandonner son droit de mitoyenneté ; mais il pourra le reprendre quand bon lui semblera, en payant à l'autre la valeur du mur et du terrain sur lesquels portait la mitoyenneté.

11° Si le mur, après être abandonné, n'est pas relevé dans les trois mois de son éboulement, celui des propriétaires qui aurait fait l'abandon rentrera de droit et sans aucune indemnité dans la propriété de la portion de terrain et de matériaux qu'il avait dans le mur.

Indépendamment des conventions ci-dessus, la présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que le sieur Simare s'oblige d'exécuter, savoir :

1° De se conformer, dans toutes constructions qu'il voudra faire, aux lois et aux règlements de police y relatifs ;

2° De payer les honoraires et déboursés des présentes, ainsi que d'une expédition qu'il remettra au vendeur sous quinzaine de ce jour ;

Et en outre moyennant la somme de fr., ainsi fixée à dire d'experts choisis par les parties (1) ; laquelle somme le sieur Simare s'oblige de payer au sieur Dabrin, en sa demeure, aussitôt l'accomplissement des formalités de purge des hypothèques, qui seront mises à fin dans le délai de quatre mois à compter de ce jour, sans aucun intérêt pendant ce délai seulement.

Sous la foi de l'entière exécution des charges de la présente vente, etc. (V. les formules de *Vente*.)

Dans le délai de quatre mois, à compter de ce jour, le sieur Simare fera transcrire une expédition des présentes au bureau des hypothèques de et remplira toutes les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales qui peuvent grever la mitoyenneté présentement vendue. Si, à l'accomplissement de ces formalités, etc. (Suivre pour cette clause les formules de *Contrat de vente*, tant pour la suite de cette stipulation que pour la déclaration de l'état civil du vendeur et la remise des titres.)

Pour l'exécution des présentes, etc.

Fait et passé, etc.

(1) A l'aide de cette formule et de celle qui suit on dressera facilement un acte d'établissement de mitoyenneté fait d'accord entre deux propriétaires voisins : c'est pourquoi on n'en a pas donné de formule. Cet acte devant, d'ailleurs, renfermer des conditions particulières qui dépendent soit de la volonté des parties, soit des localités, celles que l'on prévoirait pourraient n'être d'aucune utilité. Mais, quant au cadre de cet acte, il pourrait être fait dans ces termes :

« Par-devant, etc.,

» Furent présents

» M. A. D'UNE PART,

» Et M. B., D'AUTRE PART,

» Lesquels, voulant séparer par un mur mitoyen leurs propriétés contiguës, situées à , sont convenus de ce qui suit.

» Art. 1er. Etc., etc. (*Établir toutes les conventions*).

» Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, etc.

» Fait et passé, etc.»

Enregistrement. Droit à 5 1/2 pour 100, comme vente d'immeubles. L. 28 avril 1816, art. 52.

Cession par suite de difficultés.

Par-devant, etc.,

Furent présents

M. Emile Dulac, propriétaire, demeurant à D'UNE PART,

Et M. Charles Leroux, propriétaire, demeurant à D'AUTRE PART.

Lesquels ont dit et fait ce qui suit :

Le sieur Leroux est propriétaire d'un terrain de neuf ares vingt-deux centiares situés à , par suite de l'acquisition qu'il en a faite de M. Joseph Leroy, suivant contrat passé en minute devant Me et son collègue, notaires à , le enregistré

Ce terrain tient à droite, au midi, à la propriété du sieur Dulac par un mur de la longueur de soixante-cinq mètres, non-mitoyen, et appartenant à ce dernier.

Le sieur Leroux, sans avoir préalablement traité avec le sieur Dulac de la mitoyenneté de ce mur, entreprit sur son terrain la construction d'un bâtiment, et, pour y parvenir, fit abattre quarante-cinq mètres de longueur du mur dont il s'agit, et, sur le sol de cette portion de mur, il fit élever un autre mur formant l'un des côtés de son bâtiment.

Par suite de ces travaux et constructions, le sieur Dulac intenta une action en justice contre le sieur Leroux.

Aujourd'hui les parties s'étant rapprochées, et voulant éteindre toutes causes de différends et de procès entre elles, ont fait les conventions suivantes :

Le sieur Dulac vend, avec promesse de garantir de tous troubles, dettes, hypothèques et empêchements quelconques,

Au sieur Leroux, qui l'accepte,

1° La moitié, du côté de ce dernier, du sol sur lequel est assis le mur de la longueur de soixante-trois mètres;

2° Et la moitié, aussi du même côté, de ce mur qui, à partir de ce jour, sera mitoyen entre le sieur Dulac, d'une part, et ls sieur Leroux, d'autre part.

Etant bien expliqué que la mitoyenneté appartenant au sieur Dulac comprendra toute l'élévation du mur construit par le sieur Leroux, et formant l'un des côtés de son bâtiment; qu'en conséquence le sieur Dulac ou ses ayant-cause auront le droit d'adosser à ce mur, dans toute sa hauteur, telles constructions qu'il leur plaira, de façon cependant à n'en point altérer la solidité et en se conformant à la loi.

Pour, par le sieur Leroux, jouir et disposer de cette moitié de sol et de mur, à lui présentement vendue, comme bon lui semblera et de chose à lui appartenante en toute propriété, au moyen des présentes et à compter de ce jour.

La présente vente est faite à forfait moyennant la somme de , que le sieur Dulac reconnaît avoir présentement reçue du sieur Leroux en espèces sonnantes ayant cours de monnaie, comptées et délivrées à la vue des notaires soussignés. Dont quittance.

Le sieur Leroux fera remplir, si bon lui semble, les formalités nécessaires pour purger les objets à lui présentement vendus des hypothèques de toute nature qui pourraient les grever; et si, lors de l'accomplissement de ces formalités, il y a ou survient des inscriptions procédantes du vendeur ou

de ses auteurs, le sieur Dulac promet et s'oblige d'en rapporter le certificat de radiation au sieur Leroux un mois après la dénonciation que ce dernier lui en aura fait faire au domicile ci-après élu.

Au moyen des présentes, tous procès et contestations demeurent éteints entre les parties.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susdite.

Fait et passé, etc. (1).

(1) *Enregistrement*. Voir la formule précédente.

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE.

SECONDE PARTIE.

DES RÉPARATIONS LOCATIVES.

858. Les questions sur le fait des réparations locatives sont très-fréquentes, parce qu'il se fait continuellement des mutations de logements que les uns quittent et d'autres y rentrent, soit par la fin des baux ou autrement : et même, pendant que les locataires occupent les lieux, il s'y trouve continuellement des réparations à faire, dont il est nécessaire de discerner celles qui sont du fait du propriétaire et celles dont le locataire est tenu. Cependant la coutume n'a rien décidé sur cela ; ce n'est que par une tradition d'usage que l'on distingue les réparations locatives des autres réparations ; il n'y a que les art. 161 et 171, compris dans le titre VIII de la coutume, qui aient quelque rapport au sujet dont il s'agit ici ; ce que l'on connaîtra dans la suite de leurs explications.

ART. 161.

Il est loisible à un propriétaire d'aucune maison par lui baillée à titre de loyer, faire procéder par voie de gagerie en ladite maison, pour les termes à lui dus pour les louages, sur les meubles étant en icelle.

859. Le terme de *gagerie* signifie pour servir de gages et assurer le payement de la chose due (1).

(1) Les propriétaires et principaux locataires de maisons et biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons et bâtiments

ART. 171.

MEUBLES PEUVENT ÊTRE SUIVIS ET ARRÊTÉS POUR LOYERS.

Toutefois, les propriétaires des maisons sises ès villes et faubourgs et fermes des champs peuvent suivre les biens de leurs locataires ou fermiers exécutés, encore qu'ils soient transportés, pour être premiers payés de leurs loyers ou maisons, et iceux arrêtés jusqu'à ce qu'ils soient vendus et délivrés par autorité de justice (1).

340. Le droit de préférence que le propriétaire de la maison a sur les meubles du locataire qui sont en icelle n'a pas seulement lieu pour les loyers, mais encore pour les réparations locatives et pour les charges du bail, soit ordinaires, comme est le payement des taxes pour les pauvres, les boues, lanternes, le pavé, les fortifications, logement des soldats et autres, suivant les lieux où les maisons sont situées, s'ils étaient com-

ruraux et sur les terres; ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue sur requête du président du tribunal de première instance.

Ils peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient la maison ou la ferme lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement, et ils conservent sur eux leur privilège, pourvu qu'ils en aient fait la revendication, conformément à l'art. 2102 C. civ. C. procéd. 819.

L'art. 2102 C. civ. est ainsi conçu : « Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication, savoir : lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison. »

Peuvent les effets des sous-fermiers et sous-locataires garnissant les lieux par eux occupés et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par les fermiers ou locataires de qui ils tiennent, mais ils obtiendront main levée en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'ils puissent opposer des payements faits par anticipation. C. proc. 820.

La saisie-gagerie est faite dans la forme de la saisie-exécution ; elle doit être déclarée valable. C. proc. 821, 824.

(1) L'art. 2102 C. civ., cité dans la note qui précède, accorde le même droit de suite et de privilège au propriétaire, et détermine le délai dans lequel le droit de suite doit être exercé, selon qu'il s'agit de maisons ou de biens ruraux.

Ce privilège a lieu pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Même article.

pris dans le bail, et aussi pour les taxes ordinaires, comme la capitation et autres taxes pour lesquelles les meubles sont affectés et obligés par privilège spécial, desquels le propriétaire ou le principal locataire sont en quelque sorte garants.

841. Ce privilège, accordé par ces art. 161 et 171 aux propriétaires des maisons, s'étend aussi à tous ceux qui sont aux droits des propriétaires, comme sont l'usufruitier, le mari, le tuteur, le curateur, le bénéficier, le possesseur, et même le principal locataire sur les meubles du sous-locataire, parce que ce privilège n'est pas fondé sur la personne du propriétaire, mais sur la chose : ainsi il passe à tous ceux à qui les loyers appartiennent ou qui ont droit de les percevoir.

842. C'est aussi pour cela que ce privilège a lieu pour toutes les maisons et fermes, en quelque lieu qu'elles soient, dans la ville de Paris et dans les autres villes, faubourgs, bourgs et villages de la prévôté et vicomté de Paris.

843. Lorsque le propriétaire a fait bail de sa maison à un locataire, sans la clause des six mois, et aussi sans avoir renoncé au droit des propriétaires, si ledit propriétaire veut occuper sa maison, il en peut expulser le locataire, en l'avertissant six mois auparavant. Il n'est pas nécessaire qu'il prouve la nécessité de la cause qui l'oblige de venir demeurer dans sa maison ; il suffit qu'il veuille y demeurer, pour en expulser le locataire, en la venant occuper. Ce qui est dit d'une maison entière se doit aussi entendre d'une portion de maison : si le bail n'était fait que d'une portion, le propriétaire en pourrait de même expulser le locataire en la venant occuper. Ainsi jugé par arrêt du 31 mars 1535.

844. Mais lorsque le propriétaire fait sortir son locataire de sa maison pour y venir demeurer, avant le temps expiré du bail, il est obligé de lui payer des dommages et intérêts, à proportion du temps qui reste à expirer, lesquels sont liquidés par le juge, selon les circonstances (1).

845. Quand une maison en entier est en péril imminent et menace une ruine prochaine, si le propriétaire la veut faire rétablir pour éviter le danger, il en peut faire déloger le locataire, en l'avertissant six mois avant, s'il y a un bail qui ne soit

(2) Les art. 1761 et 1762 C. civ., contraires en cela à l'ancienne jurisprudence et à la loi *æde* au Code, déclarent que le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il veuille occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a convention contraire, et que même, dans le cas de cette convention, le bailleur est tenu de signifier le congé dans les termes d'usage.

pas expiré, en lui payant les dommages et intérêts comme il est dit ci-dessus, à moins qu'il ne soit mis dans le bail que le locataire délogera de la maison s'il est nécessaire de la rebâtir avant la fin du bail, car en ce cas il n'y aurait pas de dommages ni intérêts à payer au locataire : mais si le propriétaire veut faire rebâtir sa maison sans nécessité, et qu'il n'y ait pas de péril imminent à craindre, il n'en peut faire déloger le locataire, et il doit attendre que le bail soit expiré pour la faire rebâtir.

846. Le locataire peut sortir de la maison contre la volonté du propriétaire, quand les réparations et rétablissements que le propriétaire y fait faire ne permettent pas au locataire d'y pouvoir demeurer sans danger, et, pour cet effet, il le doit faire ordonner par le juge (1).

847. Les clauses ordinaires des maisons portent que les locataires sont tenus de souffrir, sans diminution des loyers, les grosses réparations qu'il conviendrait faire pendant le courant du bail : mais ces grosses réparations ne sont pas de refaire une maison toute neuve, comme il se pourrait faire par diverses reprises, mais bien la réfection d'une partie, comme d'un mur, des manteaux, tuyaux et souches de cheminées, et rétablissement de combles, quelques poutres par sous-œuvre et travées de planchers, la vidange des fosses d'aisance et réfection d'icelles, une partie d'escalier et autres ouvrages semblables, lesquels peuvent être faits et parfaits dans l'espace de six semaines : et si les réparations empêchaient d'occuper les lieux pendant un temps plus considérable, le locataire pourrait demander des dédommagements pour la non-jouissance.

848. Si, sur la fin d'un bail, le propriétaire de la maison voulait faire vider une fosse d'aisance qui ne serait pas pleine, sans nécessité, ou quelque ouvrage de pareil ajustement, le locataire ne serait pas tenu de les souffrir, à moins que ce ne fût des réparations pressantes pour éviter le péril, ou par une contrainte étrangère, comme quand un voisin fait rebâtir sa maison et oblige à refaire les murs mitoyens et autres ouvrages dont le propriétaire de la maison ne peut se dispenser.

(1) Si durant le bail, dit l'art. 1724 C. civ., la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à la fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aurait été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

849. Les réparations locatives, c'est-à-dire celles que les locataires sont tenus de faire et entretenir pendant le courant du temps qu'ils occupent les lieux, et qu'ils sont obligés de laisser en bon état lorsqu'ils en délogent, dont le principal locataire doit répondre envers le propriétaire de la maison, ferme ou autre édifice, sauf au principal locataire d'avoir son recours contre les sous-locataires, pour ce qui regarde les lieux qu'ils occupent chacun en leur particulier, sont les réparations suivantes, savoir (1) :

850. Les âtres et contre-cœurs de cheminées, les trous qui seraient aux aires des planchers et aux degrés, tant à ceux qui sont faits en plâtre qu'à ceux qui sont de carreaux de terre cuite, de pierre ou de marbre; à l'égard des carreaux qui seraient de manque ou hors de leur place, ébranlés ou cassés, mais non pas à l'égard de ceux qui seraient usés de vétusté ou par mauvaise qualité, ou des aires de plâtre qui seraient de même usées de vétusté et qu'il faudrait renformir en entier; les pavés des cours, cuisines, écuries ou autres lieux qui seraient ôtés, ébranlés ou cassés, et non ceux qui seraient usés ou enfoncés, ni les pentes, contre-pentes et flaches où il resterait de l'eau, ni ceux dont les mortiers ou ciment seraient pourris, au travers desquels l'eau pénétrerait dans les caves qui seraient au-dessous; les vitres cassées, fêlées ou à relaver, les pièces où il y aurait des boudines ou des plombs en écharpe, et toutes celles qui seraient de manque, comme aussi les verges de fer, les targettes qui retiennent les panneaux : mais les panneaux à remettre en plomb neuf sont du fait du propriétaire, pour les

(1) Voici les réparations locatives qui sont indiquées par l'art. 1754 C. civ. L'obligation de les supporter est fondée sur la présomption qu'elles sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du preneur ou de sa famille.

« Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées; au recrépiment du bas des murailles, des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavé et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle et autres accidents extraordinaires et de force majeure, et dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermetures de boutiques, gonds, targettes et serrures. »

« Aucune des réparations locatives n'est à la charge du locataire, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. 1755. »

Les développements donnés par Desgodets et Goupy sont le meilleur commentaire de ces dispositions.

plombs seulement; et le locataire est tenu des pièces de verre qu'il y aurait à remettre, à la réserve des pièces de verre du pourtour, s'il fallait recroître et agrandir les panneaux qui seraient trop bas ou trop étroits pour leurs châssis: les portes, les croisées, les contrevents, planchers de cloisons ou de fermeture de boutique, et autres fermetures qui seraient de manque ou cassées par violence, soit par le vent, par les voleurs, ou par le fait et la négligence du locataire; mais non pas celles qui seraient pourries ou usées de vétusté ou par mauvaise qualité.

851. Les grilles ou barreaux, balcons et rampes de fer qui seraient de manque, rompus ou faussés, de quelque espèce qu'ils soient, comme aussi les treillis de fil de fer ou de laiton, doivent être rétablis par le locataire.

852. Les gonds, pentures, ferrures, clefs, verroux, targettes et autres serrures qui seraient de manque, perdus ou détachés, ou cassés par violence, et non ceux qui seraient usés de vétusté ou par mauvaise qualité; les râteliers et leurs roulons, et les trous à la maçonnerie des mangeoires des écuries.

853. Le ramonage des cheminées, les potagers des cuisines en entier et leurs réchauds, les fours et fourneaux, les foyers, chambranles, tablettes et corniches des cheminées de pierre, de marbre, de plâtre ou de bois, écornés ou cassés.

854. Les treillages, parterres, gazons, palissades et autres arbres, tant fruitiers qu'autres, et les autres entretiens des jardins qui auraient été négligés, doivent être réparés par le locataire; mais non pas pour ce qui serait arrivé à toutes ces choses par vétusté ou par la gelée.

855. Les portes percées par les locataires pour y mettre des doubles serrures, ou pour des chatières ou autrement, sont des réparations locatives, pour les faire rétablir et boucher les trous, quand il y faudrait mettre une planche, un battant ou une traverse entière à ce sujet.

856. Les lambris de menuiserie et les parquets où il y aurait des panneaux, battants ou traverses, cassés et non usés de vétusté ni pourris, doivent être rétablis par les locataires.

857. De même, les tableaux dépendant de la maison, qui seraient percés ou déchirés, et les glaces cassées ou écornées, se doivent réparer par le locataire.

858. Les poulies et leurs chapes, les cordes et mains de fer des puits et des greniers, sont aussi des réparations locatives; les curements des puits et les dégorgements des tuyaux des descentes de plomb ou de grès, et les dégorgements des chausses d'aisances, sont des réparations locatives, et généralement

tout ce qui est cassé ou rompu par les locataires ou par leur négligence doit être par eux rétabli, étant réputé être des réparations locatives.

859. [Les âtres et les contre-cœurs de cheminées sont des réparations locatives, parce que leur dépérissement arrive, et par l'activité du feu qui est fait plus ou moins grand, et plus ou moins souvent par de certains locataires que par d'autres, et par le choc des bûches qu'on jette souvent sans précaution contre les contre-cœurs et sur les âtres des cheminées. Il était nécessaire de réveiller l'attention des locataires en les contraignant de rétablir le dommage. Si les contre-cœurs sont de plaques de fonte et qu'elles viennent à casser, c'est à la charge du locataire, avec leurs scellements, et si les croissants ne se trouvent plus en place, le locataire en doit fournir d'autres.

860. Les trous des aires de plâtre, dans les pièces qui ne sont point carrelées, ne sont presque jamais regardés comme réparations locatives. Pour que ces trous fussent une réparation locative, il faudrait qu'il fût évident que ces trous eussent été faits par force ! mais il est très-difficile de pouvoir le discerner; l'usage n'est point d'attribuer ces réparations aux locataires, le moindre frottement étant capable de détruire et percer ces aires de plâtre.

861. Les trous des marches des escaliers, dont les dessus sont avec aire de plâtre, ne sont point à la charge des locataires, par les raisons qui viennent d'être dites; mais aux marches carrelées entre les bois, si c'est un principal locataire qui tienne la maison, l'entretien du carreau de ces marches est une réparation locative, lorsqu'il y a des carreaux hors de place ou cassés. S'il n'y a point de principal locataire et que ce soient différents locataires qui tiennent les lieux qu'ils occupent immédiatement du propriétaire, ces réparations sont à la charge du propriétaire, n'en pouvant charger plutôt un locataire que l'autre, à moins que le propriétaire n'ait eu soin dans ses baux particuliers de charger chacun de ses locataires de l'étage d'escalier qui a rapport à son appartement. Il en est de même des dépendances des escaliers, comme des vitres des croisées qui les éclairent, les rampes, les écuyers posés le long des murs, les rampes de fer, les vases de cuivre, les lanternes, le carreau des paliers et les marches de pierre des grands escaliers, lesquelles sont aussi à la charge du locataire, lorsqu'il y en a un principal, et qu'il est manifeste qu'elles ont été cassées par quelque fardeau qu'on a laissé tomber dessus, ou autre effort, et que cela n'est point arrivé par le tassement ou le fléchissement des murs qui portent ces marches.

862. Le carreau, soit de marbre, soit de pierre, ou grand ou petit, de terre cuite, lorsqu'il y a des carreaux de manque ou cassés, ils doivent être remis aux dépens du locataire; mais si le carreau est usé par vétusté ou par mauvaise qualité, ou que l'humidité les ait fait pourrir ou feuilleter, ce qui arrive dans les bas étages, pour lors le locataire n'en est point tenu. Dans les pièces carrelées de carreaux blancs et noirs, il y a des plates-bandes de pierre au pourtour des murs, lesquelles font partie du carreau, et lorsqu'elles sont cassées par la faute du locataire, il doit les rétablir; mais il faut examiner si les cassures de ces pierres n'ont point été faites, soit par les charges de plâtre qu'on a mises dessus, en enduisant les murs contre lesquels elles sont posées, ou si elles n'ont point été occasionnées par quelques lambris qu'on aura posés dessus à force, ou enfin par quelque autre effort.

863. Au parquet, lorsqu'il y a quelques panneaux ou battants cassés ou enfoncés par violence, le locataire en est tenu; comme s'il a roulé quelque tison du feu sur le parquet, le locataire est tenu du dommage.

864. Les pavés des grandes cours destinées à recevoir des équipages, des écuries et des remises, ne doivent point être à la charge des locataires, à moins qu'il n'y ait des pavés hors de place; mais lorsqu'ils sont écrasés, cassés et ébranlés, le locataire ne doit point en être tenu : le pavé de ces lieux doit supporter des équipages, des chariots, des charrettes et toutes choses d'une grande pesanteur : si le paveur qui a pavé ces lieux a employé du pavé tendre et mince et qu'il y ait épargné le ciment, il ne serait pas juste que le locataire fût responsable des faits de ce paveur qu'il n'a pas mis en ouvrage. De même, dans les écuries, l'on sait que les chevaux battent des pieds, ainsi il faut que le pavé qu'on emploie dans ces lieux soit en état de soutenir ces chocs; le locataire n'en peut être tenu, ainsi qu'il a été dit des grandes cours. A l'égard des petites cours où il ne peut entrer ni charrettes ni carrosses, des cuisines, des offices et autres lieux destinés à ne point recevoir de grandes charges, lorsqu'il y a des pavés ôtés ou cassés, le locataire en est tenu, mais non pas lorsqu'ils sont ébranlés, le locataire n'en pouvant répondre dans les cours, parce qu'elles sont exposées aux intempéries de l'air, et qu'il arrive souvent que c'est une gouttière ou les égouts des combles qui causent ces dégradations. Le locataire ne doit pas répondre non plus de l'ébranlement du pavé des cuisines et offices : ces lieux sont exposés à un lavage continuel d'eau qui altère le ciment et dégrade le pavé : c'est l'usage ordinaire que l'on fait de ces

lieux, où il n'y a rien de forcé; ainsi le locataire n'en peut être tenu.

865. Le lavage des vitres est une réparation locative : on donne au locataire les vitres nettes lorsqu'il entre dans une maison, il est juste qu'il les rende de même en sortant. Les vitres cassées, fêlées, avec plombs ou boudines, sont à remettre par le locataire, à moins qu'il n'ait été stipulé dans l'état des lieux qu'il y avait un tel nombre de plombs et tant de boudines dans telles croisées; sinon il faut que le locataire rende toutes les vitres saines et entières, sans boudines et sans plombs, étant présumé les avoir reçues de même. Les verges de fer qui retiennent les panneaux de verre en plomb, lorsqu'elles manquent ou qu'elles sont cassées, sont à remettre par le locataire, à moins qu'on ne reconnût que des pailles avaient fait casser ces verges de fer. Les pièces de verre des panneaux en plomb sont comme les carreaux de verre; il n'y a que lorsqu'il s'agit de remettre ces panneaux en plombs neufs, le plomb est du fait du propriétaire, si ces plombs ne valent rien par vétusté, et le locataire n'est tenu que des pièces qui manquent; mais si ces plombs étaient ruinés par quelque effet forcé, le locataire en serait tenu.

866. Les croisées, les volets, les contrevents, les portes, leurs chambranles et embrasures, les fermetures de boutiques et autres fermetures, les lambris d'appui, les lambris à hauteur de plancher, les cloisons et toutes les menuiseries dépendantes d'une maison, sont à la charge du locataire, s'il y en a de manque ou cassés par violence ou par la négligence du locataire, ou si le locataire les a endommagés en les changeant de place, ou en les faisant serrer dans les greniers ou garde-meubles, pour les faire reposer en quittant la maison : mais si toutes ces choses sont usées de vétusté, le locataire n'en est point tenu. Si un locataire a fait percer dans une porte un trou de chatière, le propriétaire est en droit de faire remettre une planche entière à cette porte, aux dépens du locataire : il en est de même si un locataire a fait placer une seconde serrure à une porte, et qu'à ce sujet il ait été fait des entailles pour la mettre en place, quand ce ne serait qu'un trou pour passer la clef, le propriétaire peut exiger que l'on remette une planche neuve à la place de celle qui a été percée.

867. Le dessus des portes et autres tableaux, avec leurs bordures et autres ornements, sont à la charge du locataire, s'il y en avait quelques-uns qui vinssent à être crevés pendant son occupation; et si ces tableaux étaient tellement endommagés qu'ils ne pussent être raccommodés, le locataire serait tenu

de rembourser le propriétaire suivant l'estimation : il en serait de même des ornements de sculpture, si aucuns avaient été cassés par violence.

868. Les dessus de cheminées et trumeaux de glaces, si les glaces viennent à être cassées, elles sont à la charge des locataires : ils sont tenus d'en faire remettre de neuves, semblables à celles qui sont cassées, c'est-à-dire de la même qualité, volume et perfection, et les morceaux restent aux locataires. Si cependant il était prouvé que ces glaces eussent été cassées par l'effet des bois des parquets, en se déjetant, ou par quelque tassement ou gonflement des plâtres, dans ce cas ces glaces seraient pour le compte du propriétaire.

869. Les chambranles et tablettes de menuiserie, s'ils étaient endommagés par le feu, le locataire serait tenu du rétablissement ou de la fourniture entière, s'ils étaient entièrement brûlés.

870. Les chambranles des cheminées de marbre, avec leurs foyers, tablettes, revêtement et attique, ainsi que ceux de pierres de liais, sont à la charge du locataire, s'ils sont cassés par violence, ou par la trop grande activité du feu. Il n'est pas aisé de juger sainement là-dessus ; un tassement et l'effort des plâtres peuvent produire cet effet. D'ailleurs, fort souvent les marbriers vendent des chambranles pour sains et entiers, qui sont tranchés par des fils qu'ils ont soin de boucher avec du mastic mêlé de poudre de marbre, en sorte que les connaisseurs y sont même trompés quelquefois : ainsi ces réparations demandent à être soigneusement examinées, vu qu'elles sont d'une grande dépense.

871. Les tables de marbre, si aucunes sont dépendantes de la maison, les buffets, les coquilles et cuvettes de marbre, sont à la charge du locataire, si elles sont écornées ou cassées par violence : mais il faut faire les mêmes attentions qui ont été expliquées ci-dessus au sujet des chambranles de marbre.

872. Les tringles de fer des croisées qui portent des rideaux, avec les poulies et doubles poulies, ainsi que les croissants pour tenir les rideaux ouverts, soit des fenêtres, soit des portières, lorsqu'ils sont de manque ou cassés forcément, sont à la charge du locataire.

873. Les balcons et les grilles de fer, à barreaux ou autrement, sont à la charge du locataire, s'il y manque quelque enroulement ou barreau, ou qu'ils aient été cassés avec effort : les treillis de fil de fer ou de laiton sont aussi à la charge du

locataire, s'ils sont crevés ou rompus par violence, et non de vétusté.

874. Toutes les serrures des portes, croisées, armoires, dépendantes de la maison, et autres fermetures, sont à la charge du locataire, lorsqu'elles manquent ou qu'elles sont cassées avec violence. Il y a une difficulté sur l'entretien des serrures : quelques-uns prétendent que les locataires en doivent être chargés lorsqu'on les leur a remises en bon état, étant très-facile de forcer la garniture d'une serrure, pour peu que l'on manque d'attention en ouvrant une porte, et que ce serait une grande charge pour un propriétaire s'il était obligé de faire raccommoder les serrures toutes les fois que les locataires les gâteraient : les autres opposent que les garnitures des serrures ne sont point assez solides pour résister au frottement continuel des clefs; que la poussière qui entre dans une serrure, se joignant avec l'huile dont l'on a accoutumé de frotter les pièces du dedans d'une serrure, forme une espèce de cambouis qui oblige la clef de faire effort pour pouvoir ouvrir et fermer cette serrure; qu'ainsi les serrures sont gâtées, sans qu'il y ait de la faute du locataire. Ces raisons ne sont pas sans fondement : cependant, pour éviter les abus que la malice et la mauvaise volonté d'un locataire pourraient commettre, suivant moi, il convient que le locataire soit chargé de cet entretien.

875. Dans les écuries, les trous dans la maçonnerie des mangeoires sont de l'entretien du locataire ; et lorsque le devant d'une mangeoire est rongé par les chevaux, le propriétaire est en droit d'exiger du locataire de faire remettre un devant neuf à cette mangeoire, étant un effet du défaut des chevaux qui ont été mis dans cette écurie. Si cependant le propriétaire avait pris la précaution de faire clouer de la tôle sur le bord de cette mangeoire, cela aurait prévenu le dommage arrivé à cette mangeoire : c'est au locataire à le demander avant d'occuper les lieux. Les râteliers avec leurs roulons, lorsqu'ils sont cassés, et non pourris de vétusté, sont des réparations locatives ; il en est de même des piliers et des barres pour la séparation des chevaux.

875 *bis*. Le ramonage des cheminées est une réparation locative; les locataires sont tenus de les faire ramoner assez souvent pour que le feu ne puisse prendre aux cheminées par la quantité de suie qui se serait amassée dans les tuyaux : et si le feu avait pris dans une cheminée assez fortement pour en faire crever le tuyau, le locataire serait tenu du rétablissement et

réfection de ce tuyau, pourvu qu'il ne se trouvât dans icelui aucuns bois qui eussent pu être la cause de l'incendie.

876. M. Desgodets charge aussi le locataire de l'entretien en entier des potagers des cuisines et de leurs réchauds, des fours et fourneaux; cela n'est point d'usage : dans les fourneaux potagers, le propriétaire est tenu des murs, voûtes et planchers, et le locataire est tenu de l'entretien du carreau sur les planchers qui reçoivent les cendres des réchauds, du carreau sur le dessus des fourneaux, des scellements des réchauds et de la fourniture des réchauds potagers lorsqu'il y en a de cassés, et des grilles lorsqu'elles sont brûlées : il en est de même des autres fourneaux, tels que sont ceux qui servent aux lavoirs; quant aux paillasses des cuisines, le locataire n'est tenu que du carreau de dessus.

877. Aux fours, l'usage est que le propriétaire entretient les murs, la voûte du dessous du four, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée du four; et le locataire n'est tenu que de l'aire du four, soit qu'il soit de terre, soit qu'il soit de carreaux de terre cuite, et de la chapelle du four, qui est la voûte de brique ou tuileaux qui couvre les fours, laquelle voûte reçoit l'impression du feu plus ou moins, suivant l'usage que l'on fait du four.

878. Les pierres à laver la vaisselle, lorsqu'elles sont cassées ou écornées par violence pendant l'occupation d'une maison, sont à l'entretien du locataire; mais s'il se trouvait quelque fil dans la pierre qui eût produit cet effet, cette réparation ne regarderait plus le locataire. S'il y avait un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir, avec petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement de ce tuyau, et que cette grille fût enfoncée ou rompue, le locataire serait tenu de son rétablissement, parce que cela ne serait arrivé que par la charge qu'il aurait mise dessus. Il y a des experts qui, lorsqu'un tuyau de plomb est joint avec une pierre à laver par un collet de mastic, chargent le locataire de l'entretien de ce collet, vu qu'il est fondu souvent par la trop grande chaleur de l'eau dont on se sert pour laver la vaisselle : mais c'est mal à propos, suivant moi, que l'on met cette réparation à la charge du locataire, parce que cette jonction de tuyau de plomb avec une pierre à laver se peut faire autrement, et d'une manière bien plus solide, qui est de souder ce tuyau en plomb même : le locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose que le propriétaire n'a point fait faire avec solidité, pour éviter la dépense.

879. Il est d'usage, dans les cours et sous les remises, que

les barrières de charpente qui seraient cassées par le choc des roues des voitures du locataire ou de ceux qui entreraient chez lui soient rétablies aux dépens du locataire : il en est de même des auges de pierre pour abreuver les chevaux; quelques-uns même y ajoutent les bornes qui sont cassées par violence, vu que cela arrive souvent par le peu de dextérité des cochers; mais je trouve que cet usage souffre difficulté : les barrières ne sont placées dans les cours et dans les remises que pour conserver les murs de la maison, ainsi que les bornes; un locataire ne doit point être chargé de l'entretien d'une chose qui lui est inutile, et que le propriétaire ne fait que pour sa convenance et pour l'utilité de sa maison. Quant aux auges de pierre, on peut les contregarder avec du fer, de manière qu'elles ne puissent être endommagées par les voitures; par conséquent, le locataire ne doit point être chargé de ces entretiens.

880. Les poulies des puits et des greniers, leurs chapes, ainsi que les mains de fer des puits, sont des réparations locatives; ce sont, pour ainsi dire, des meubles que les propriétaires des maisons mettent pour l'usage de leurs locataires; il est juste que ces locataires les entretiennent.

881. Aux pompes que l'on est en usage de mettre dans les maisons au lieu de puits, le piston, la tringle de fer qui le fait mouvoir, et le balancier, sont à la charge du locataire, suivant moi, le plus ou moins d'usage de cette pompe contribuant au dépérissement de ces choses; d'ailleurs cela évite aux locataires des charges et beaucoup de peines.

882. Les tuyaux de descente de plomb ne sont point à la charge du locataire, soit qu'ils viennent à se fendre par la gelée ou qu'ils viennent à crever. 1° Si ces tuyaux de descente ne reçoivent que les eaux des combles, s'ils viennent à se fendre par la gelée, cela n'arrive point par le fait du locataire; s'ils venaient à s'engorger, ce serait faute de grilles pour empêcher les gravois et autres immondices que les eaux des combles peuvent entrainer avec elles; par conséquent, il n'y a point de la faute du locataire. 2° Si ces tuyaux reçoivent et les eaux des combles, et celles que les locataires y jetteraient, on ne pourrait savoir si le dommage arrivé à ces tuyaux serait causé plutôt par les eaux des locataires que par celles des combles. 3° Enfin, quand bien même ces tuyaux de descente ne serviraient qu'aux locataires seuls, les locataires ne pourraient être tenus de les réparer, s'ils venaient à se rompre par la gelée, parce qu'il faut que ces locataires fassent un usage continuel de ces tuyaux : ils ne peuvent s'en dispenser, ainsi ils ne sont point garants de

l'évènement. Les locataires ne peuvent être tenus pareillemnt de l'engorgement lorsqu'il y a des grilles : ces tuyaux ne peuvent s'engorger que par le mastic qui se fait par les eaux grasses et les sels des urines, qui est une suite indispensable de l'usage que l'on fait de ces tuyaux : d'ailleurs ces engorgements ne se peuvent faire que par une longue suite d'années; trente ans ne suffiraient quelquefois pas pour qu'il se fît de ces sortes d'engorgements; il faudrait, pour qu'un locataire fût garant de ces engorgements, qu'à chaque bail on fît déposer et fendre les tuyaux de descente, pour faire ôter le mastic du précédent bail, n'étant pas juste que le dernier locataire fût chargé du vice du précédent.

883. Dans les jardins, lorsqu'ils sont donnés en bon état aux locataires, ils sont obligés de les rendre de même, c'est-à-dire de rendre les allées dressées et sablées comme elles étaient, les parterres et leurs plates-bandes et celles le long des murs bien garnis de buis, les parterres garnis de gazons et broderies sablées en différentes couleurs, comme ils ont été donnés au locataire : les arbres et arbrisseaux doivent être rendus en même nombre qu'ils ont été livrés, et lorsqu'il en vient à mourir quelques-uns, le locataire doit les remplacer.

884. Les treillages et portiques de treillage ne sont point à l'entretien du locataire, que pour ce qui serait cassé par violence, autre que les vents, et non par vétusté. Si les vents avaient rompu ou jeté en bas des portiques de treillage, le propriétaire serait censé n'avoir pas pris les précautions nécessaires pour la solidité requise à ces portiques. Les échalas de manque sont à la charge du locataire, à moins que le reste du treillage ne fasse connaître que ces échalas manquent par vétusté.

885. Dans les bassins ou jets d'eau, les locataires ne sont tenus que de l'entretien des conduits de fer, de plomb ou de grès, dans le cas où ils n'ont pas eu soin d'ôter l'eau de ces conduits pendant l'hiver et que la gelée a fait crever ces tuyaux : à l'égard des robinets, le locataire est tenu de les entretenir. Si les réservoirs venaient à être endommagés, faute par le locataire de les avoir fait décharger dans le temps de gelée, le locataire en serait tenu. Si les eaux de ces réservoirs venaient des eaux publiques de la ville, la conduite qui porterait ces eaux dans le réservoir ne serait point à la charge du locataire, quand bien même elle viendrait à se fendre par la gelée, parce que le locataire n'est point le maître de retirer l'eau de cette grande conduite quand il le juge à propos : cela dépend du fontainier de la ville.

886. Les vases de faïence dans un jardin, s'ils appartiennent au propriétaire, sont à la charge du locataire, ainsi que ceux de fonte, de fer, et les caisses de bois. Les vases de terre cuite et ceux de marbre ou pierre n'y sont point, à moins qu'il ne fût manifeste qu'ils ont été cassés par violence, parce que l'intempérie de l'air suffit pour détruire ces vases de marbre, de pierre ou de terre cuite. Il en est de même des figures de marbre, de pierre, de terre cuite ou de plâtre.

887. Les bancs de bois peints, pour l'usage des jardins, sont à la charge du locataire, pour leur valeur lors de la location; mais les bancs de pierre n'y sont point, à moins qu'il ne soit évident qu'ils ont été cassés par violence, pouvant se casser par leur propre poids, ou par l'intempérie des saisons.

888. Les plombs, fers ou autres appartenances d'une maison, venant à être volés, doivent être rétablis aux dépens du locataire, sa négligence pouvant en être la cause et avoir occasionné ces pertes, à moins qu'il n'apparût du contraire.]

889. C'est pourquoi les locataires, et particulièrement le principal qui tient le bail, ont un grand intérêt à examiner, lorsqu'ils prennent les maisons, les fermes et autres héritages à loyer, si toutes ces sortes de réparations, qui sont réputées être des réparations locatives, sont en bon état; et lorsqu'elles ne sont point en bon état, ils peuvent obliger le propriétaire de les y mettre, d'autant plus que, dans le fait ordinaire des baux de maisons, fermes et autres lieux, il est marqué que le preneur reconnaît que le tout est en bon état de réparations locatives et qu'il s'oblige à les rendre en bon état à la fin de son bail : et quand même cette clause ne serait pas dans le bail, elle y serait sous-entendue, et le preneur ne serait pas moins obligé de refaire toutes les réparations locatives, parce que c'est l'usage ordinaire, à moins qu'il n'eût eu la précaution, en entrant dans la maison ou autre héritage, de faire faire un état des lieux signé de lui et du propriétaire, ou fait double entre eux, qui justifiât du contraire (1).

(1) On nomme état de lieux l'état d'une maison ou d'un appartement, qui se fait entre le bailleur et le preneur lorsque les lieux sont remis à celui-ci, c'est-à-dire avant ou au moment de son entrée en jouissance. — S'il a été fait un état de lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. C. civ. 1730. — S'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. *Ibid.* 1731. — L'état estimatif des machines, tournants et travaillants des usines et moulins, dressé pour constater leur valeur, tant au même moment qu'à

890. De tout ce qui est marqué ci-dessus être des réparations locatives, il faut entendre que le locataire n'est pas tenu de réparer les choses meilleures qu'elles n'étaient, ni de refaire à neuf celles qui sont usées, soit de vétusté ou par l'usage, mais seulement de représenter en place les mêmes qu'il a reçues en entier, bonnes ou mauvaises, sans y avoir fait aucun changement.

891. [Il y a plusieurs choses dans une maison que le locataire peut faire refus d'entretenir, même après le bail fait et passé; mais il faut que le locataire fasse sa protestation en entrant dans cette maison, et plus régulièrement avant que d'y entrer : tels sont, dans les jardins, les bancs de bois qui peu-

l'expiration du bail, se nomme *prisée*. — Mais par cette dénomination particulière, il ne faut pas entendre qu'il doive être dressé par des commissaires-priseurs ou autres officiers publics, préposés aux prisées de meubles et effets dans les inventaires. — Quand l'état des lieux est sous seing-privé doit-il être fait double?

Il faut distinguer, selon M. Delvincourt, t. III, p. 96, si cet état est fait dans dans l'intérêt des deux parties; par exemple, s'il tend à augmenter sous certains rapports, et à diminuer sous d'autres rapports, l'obligation imposée au preneur par l'art. 1731, il doit être fait double, parce qu'il contient alors une convention synallagmatique. Elle est obligatoire de la part du preneur, puisqu'elle l'assujétit à rendre plus que n'exige la loi. Elle l'est également de la part du bailleur, puisqu'il se soumet à demander moins que la loi ne lui accorde.

Mais si cet état est fait dans l'intérêt d'une seule des parties, par exemple, s'il tend seulement à augmenter l'obligation établie par l'art. 1731, il suffira qu'il soit fait simple et déposé entre les mains du bailleur. Si, au contraire, il tend à la diminuer, il pourra être déposé entre les mains du preneur. Telle est la distinction que présente l'auteur cité. Nous doutons qu'elle soit fondée, et que même dans le cas de l'art. 1731 l'on puisse dire qu'une partie seule est intéressée. Au reste, l'on sait que l'omission du double n'entraîne pas une nullité absolue de l'acte ; or, c'est surtout ici que les juges doivent apprécier les circonstances.—Ainsi l'état estimatif ou *prisée* de machines, etc., dressé par acte sous seing-privé, doit nécessairement être fait double, parce qu'il est dans l'intérêt des deux parties, parce qu'il contient une convention synallagmatique. En effet, à l'expiration du bail, le preneur doit payer au bailleur la différence qui peut exister dans le montant de la prisée; et s'il y a de la plus-value, celui-ci doit la payer au porteur.

Les frais de l'état des lieux sont ordinairement à la charge du propriétaire, qui se sert du même état pour tous les baux qu'il passe successivement, à moins que ce ne soit le locataire lui-même qui provoque l'état de lieux dans son propre intérêt, ou que le bail exige un état de lieux sans s'exprimer sur les frais. Dans ces deux cas, le locataire en serait tenu, sauf les frais de la copie à délivrer au propriétaire. Rolland de Villargues, v° *Etat de lieux*.

On trouve un modèle d'état de lieux extrêmement détaillé dans le *Code de la propriété*, par Toussaint, n° 2057.

vent se transporter, les vases de faïence, de fonte ou de fer, les caisses de bois pour les arbrisseaux; dans les appartements, les tringles des rideaux, les croissants pour tenir les rideaux des portières ouverts, les tables de marbre et les trumeaux de glace qui ne sont point attachés pour perpétuelle demeure, les armoires non scellées, les doubles portes d'étoffe, les paillassons ou stores de croisées, les tableaux ou dessus des portes non arrêtés dans la menuiserie de la maison : dans les escaliers, telles sont les lanternes; dans les cuisines, les tablettes, les râteliers et tables de cuisine; enfin toutes les choses qui peuvent aisément être transportées et qui sont meubles.]

892. Aux moulins à eau, tant sur terre que sur bateaux, les entretiens locatifs de leurs logements ou édifices sont les mêmes que ceux expliqués ci-devant pour les maisons ou autres héritages (1).

893. A l'égard des palis et vannes, et généralement tous les tournants et travaillants, meubles, câbles, harnois et ustensiles, doivent être entretenus par le fermier locataire; mais avant que d'entrer en jouissance, on fait un état et estimation de toutes ces choses, et à la fin du bail on fait encore une autre estimation. Si l'estimation de la fin est plus forte que la première, le propriétaire rembourse le fermier du surplus; et au contraire, si la dernière estimation est plus faible que la première, c'est le fermier qui rembourse le propriétaire.

894. [Les palis des moulins à eau sont des fils de petits pieux battus, derrière lesquels sont des planches formant des espèces de coffres qu'on remplit de pierres pour serrer et retenir le canal de l'eau et lui donner un cours plus rapide sur la roue du moulin. Ces palis sont entretenus par le locataire.

895. La vanne est une espèce de porte de bois qui se lève et qui se baisse pour ménager le cours de l'eau sur les ailes de la roue du moulin, et les empêcher de casser lorsque le courant est trop rapide : les vannes sont entretenues par le locataire.

896. Les tournants et travaillants, à l'entretien desquels le locataire est aussi obligé, sont l'arbre gisant, garni de ses frettes de fer et de ses deux tourillons, du gros et menu bout portant sur les deux chèvreciers garnis de plumarts de cuivre; le rouet garni de ses embrasures, bosses, parements, chaussures des

(1) Il n'est point parlé dans le Code civil des réparations à faire aux moulins; on suit à cet égard l'usage des lieux; et, à défaut d'usage spécial, on suit celui qui se pratiquait sous la coutume de Paris, qui fait le droit commun. Lepage, t. II, p. 160.

chevilles, embrayements, coins et fermetures : la volée garnie de ses petits bras, coins, fermetures, entretoises, coilleaux, liens et aubes.

897. L'arbre debout, garni de sa potence et de ses frettes, ledit arbre soutenu de sa souche, garnie de sa palette, pars, contrefiches, embrayements, coins et fermetures, ledit arbre garni d'un bouteau avec crêtes de fer, sa chaussure de fuseaux, de moises, d'un noyau garni de sa frette, d'un hérisson de bois d'orme garni de ses courbes, embrasure et chaussure de cheville, de chaise et d'un palier garni de son pars, de sa palette, noyau, coins et fermetures.

898. La lanterne de bout d'orme, garnie de ses frettes, queue d'aronde, et sa chaussure de fuseaux, de son fer garni de sa fusée et de sa nille, de quatre bras.

899. La meule gisante garnie de sa boîte et boîtillon, avec lien de fer servant à retenir la boîte, de ses pièces d'enchevêtrure, de ses archures et couversaux garnis d'équerres, crochets par haut et par bas, crampons et planches. La meule courante garnie de son lien de fer à moufle, et d'une croisée par dessus, avec crampons scellés en plomb.

900. Les deux trémions, porte-trémions, chapeau, orgueil et coins de levée.

901. La trémie avec augets et frayons, garnie de quatre branches de fer et de ses platines.

902. La huche pour recevoir la farine, le baille-blé garni de ses bajoues et petits moulinets, l'arbre du tambour garni d'une gacaunone garnie d'une poulie et de son boulon.

903. Tels sont les tournants et travaillants des moulins à eau, dont les noms changent suivant les lieux et la structure des moulins, qui ne sont pas tous de la même forme : les tournants et travaillants augmentent ou diminuent suivant la construction desdits moulins.

904. Aux moulins qui sont sur les grandes rivières, dont les eaux sont sujettes à hausser ou baisser, outre les tournants et travaillants énoncés ci-dessus, il y a un grand bâtis de charpente qui est aussi au nombre des travaillants du moulin, lequel sert à hausser ou baisser la roue du moulin, suivant la diminution ou l'augmentation des eaux de la rivière sur laquelle est le moulin.

905. Ce bâtis de charpente est composé d'une reille, de la lottoire, garnie de ses boulons, rondelles et clavettes de fer, de ses bras, planches, liernes, suspotreaux, chevilles de reilles, écharpe, et de sa poulie.

906. D'une reille de gros bout d'amont-l'eau, garnie de sa

clef, boulons, clous à hune, son suspotreau à chevilles de reilles.

907. D'une reille du menu bout d'amont-l'eau, garnie de ses boulons, rondelles et clavettes, clous à hune, clef par bas, suspotreau par haut, et chevilles de reilles.

908. D'une reille du gros bout d'avalleau, garnie de fer, boulons, rondelles et clavettes, clous à hune, suspotreau et chevilles de reilles.

909. D'une reille du menu bout d'avalleau, garnie comme ci-dessus.

910. De deux pars, de trois arbalétriers du gros bout, de trois arbalétriers du menu bout, de godivelles du gros bout, de godivelles du menu bout, chèvrecier du gros bout et chèvrecier du menu bout; c'est le gros bout de l'arbre gisant qui distingue ces pièces de bois.

911. Si quelques-unes des choses expliquées ci-dessus venaient à être endommagées, soit par les glaces ou par quelque pièce de bois échappée ou quelque bateau lâché, le locataire est garant du dommage; c'est à lui à prendre les précautions nécessaires pour prévenir ces accidents, ou à demander à son propriétaire des pieux de garde.

912. Les ustensiles des moulins à eau sont les câbles à reprendre le hérisson, les verins, les pinces de fer, le treuil garni de ses bras ou moulinet, le câble à lever la meule, les vingtaines sur le tambour et pour la lottoire, les escaliers pour monter à la trémie, les treuils servant à suspendre le moulin, des corbeilles à engrener, un crible de fil de fer, une banne de treillis, les marteaux à rhabiller, marteau à pannes, masses, ciseaux et petite échelle à monter la farine. Ces ustensiles varient et sont fournis par les propriétaires des moulins, et entrent dans la prisée; les locataires sont chargés de leur entretien.

913. Outre les entretiens ci-dessus, les meuniers en ont encore souvent d'autres, suivant les différentes circonstances des lieux, mais il faut que le bail en fasse mention : comme des bouchis qui se font pour retenir l'eau et la porter en plus grande quantité sur le moulin, comme du coupement des herbes qui croîtraient dans l'eau et qui en retarderaient le cours et la vitesse; comme des gravouillements et enlèvements des atteries. Les atteries sont des amas de sable qui se font au-dessus et au-dessous des moulins, lesquels, si on ne les détruisait point, empêcheraient le cours de l'eau, ou le retarderaient de façon que l'eau n'aurait plus assez de force pour pouvoir faire tourner le moulin; et le locataire n'est point déchargé de ces choses,

quoiqu'il arrive de grandes eaux, ces accidents n'étant point imprévus dans les rivières, et, au contraire, étant, pour ainsi dire, périodiques.]

914. Il est de la prudence et de la justice des experts priseurs qui font les estimations de les faire dans une même proportion de prix des choses; car, par la différence du temps, il peut arriver qu'une même chose, sans y avoir rien changé, vaille plus dans une année que dans une autre, et il n'y aurait pas de justice qu'une chose qui n'aurait point augmenté ni diminué en bonté fût plus ou moins estimée à la fin qu'au commencement.

915. Aux moulins sur bateaux, si, pendant les grandes eaux ou glaces, ou par la surcharge, rupture de câbles, frottements ou rencontres d'autres bateaux, ou autres choses semblables, les bateaux et corps des moulins sont endommagés ou submergés, c'est au meunier ou fermier à faire les réparations en entier de tout ce qui concerne les moulins, bateaux et édifices causées par accidents.

916. [Outre les bateaux et corps de moulins à eau, lorsqu'ils perissent par les glaces ou autres accidents, le locataire est encore tenu de l'entretien des tournants et travaillants, et ustensiles, ainsi que dans les moulins à eau sur masse, desquels il se fait une prisée au commencement et à la fin du bail, comme dans ceux ci-dessus.]

917. Aux moulins à vent, le fermier entretient généralement tous les tournants, travaillants, volants, cabestans, meubles, harnois et ustensiles dont on fait la prisée et estimation au commencement et à la fin, comme aux autres moulins.

918. Si un moulin à vent vient à périr par les grands vents, faute par le fermier du moulin de l'avoir tourné au vent pendant les grands vents, le fermier en est responsable.

919. [Dans les moulins à vent, les meuniers sont ordinairement chargés de l'entretien des toiles, des volants de dehors, des volants de dedans, de l'arbre tournant, du marbre, du frein, du rouet, des trois paliers, savoir, du palier du gros fer, du palier du petit collet et du palier du heurtoir; du gros fer, de la lanterne, du câble, des quatre pièces d'archure, des quatre marteaux à rhabiller les meubles, d'une pince ou queue de fer, corbeille, boisseau, picotin et échelles, de la nille de fer, du moulinet ou engin à monter le blé, de la meule courante, de la meule gisante, du cerceau de fer, du petit fer, de la tempure, du palier du petit fer, de la rouette, boîte et boîtillon, du babillard et de la petite huche, de la grande huche, du bluteau, d'une armoire de la queue et brouette, de la garoine ou la

grouanne, des garouans, de la rouette, des crocs, des pieux et du câbleau pour l'escalier.]

920. Aux pressoirs à vin ou à cidre, le fermier entretient les couperets, sebiles et légers ustensiles, les autres entretiens dépendant des clauses du bail.

921. Il n'y a aucun entretien locatif à faire aux étangs, à moins qu'il n'y ait des clauses particulières dans le bail.

922. Aux terres labourables, le fermier les doit rendre en bon état, s'il n'y a au bail clause au contraire, et laisser les pailles, fouares et fumiers.

923. Aux vignes, les échalas et charniers doivent rester en même état à la fin du bail que quand le fermier a pris les vignes: il doit laisser les fossés suivant la règle du pays, et les haies en bon état, sans être détériorées, suivant l'état qui en doit être fait au commencement du bail.

924. Il n'y a point d'autres entretiens locatifs aux prés que ceux qui sont portés par les baux; néanmoins le fermier doit laisser les haies en bon état, sans être détériorées, comme dessus.

925. Il n'y a point d'entretien aux bois taillis et futaies, que les fossés, supposé que le fermier en soit tenu par son bail; mais il est obligé de laisser les baliveaux de l'âge suivant l'ordonnance, les modernes, les anciens et les gros arbres, même les arbres fruitiers. Par les modernes on entend les baliveaux laissés dans les dernières coupes précédentes; les anciens sont les baliveaux qui ont été laissés dans les autres coupes auparavant, et les gros arbres sont ceux restés d'ancienneté. Toutes ces réserves sont les lois des eaux et forêts, qui tendent à produire les futaies.

RÉPARATIONS USUFRUITIÈRES.

926. Les usufruitiers sont tenus de plus fortes réparations que les locataires, soit qu'ils occupent les héritages par eux-mêmes, ou qu'ils les louent et qu'ils les fassent occuper par des fermiers dont ils reçoivent les loyers et revenus: et même, entre les usufruitiers, les uns ne sont chargés que des réparations viagères, et les autres de toutes sortes de réparations et reconstruction des édifices. Ainsi, pour distinguer avec ordre ce que les uns sont plus chargés de faire que les autres, il est à propos de commencer par les usufruitiers obligés seulement aux réparations viagères, et marquer en ce cas ce qui est du fait de l'usufruitier et ce dont le propriétaire est tenu. De ce

genre sont les veuves douairières qui ont leur douaire coutumier sur les biens de défunts leurs maris, dont les héritiers du mari, ou leurs ayants cause, sont les propriétaires des héritages, ce qui est décidé par l'art. 262 de la coutume, qui a pour titre : *La femme qui prend le douaire*, etc. (1).

(1) Les réparations usufructuaires sont soumises à quelques principes que nous allons indiquer.

Et d'abord, aux termes de l'art. 600 C. civ., l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont.... D'où il suit que si, à l'ouverture de l'usufruit, la chose est dégradée, l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propriétaire à la réparer, à moins que la dégradation ne provienne de son fait. Proudhon, n° 1643.

En second lieu, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier est aussi tenu. C. civ. 605. — D'où il faut conclure qu'en ce qui touche les grosses réparations, l'usufruitier n'est soumis à aucune charge, et qu'ainsi, lorsque le propriétaire veut faire une grosse réparation, il ne pourrait contraindre l'usufruitier ni à en faire l'avance, ni à payer l'intérêt du capital qui y aurait été employé. Si, en effet, l'usufruitier était passible d'une pareille action, il ne serait plus vrai de dire qu'il n'est tenu que des réparations d'entretien, puisqu'il devrait aussi concourir à la confection des grosses. Proudhon, n° 1647. — Quant à celles d'entretien, il les doit seul et il les doit toutes, puisque toutes entrent dans la charge dont est affectée la perception des fruits et revenus qu'il exerce; il doit les faire faire lui-même, et non pas seulement en rembourser le montant.—D'où résulte cette première conséquence que, pendant l'usufruit, le propriétaire est en droit d'actionner l'usufruitier pour le faire condamner à procurer les réparations d'entretien, puisqu'il y a obligation actuelle d'une part et intérêt actuel aussi de l'autre part. L. 1, §§ 3 et 6, D. *usufr. quemadm. cav.* Proudhon, n° 1648; Cass. 27 juin 1825, aff. Lautour. — Remarquez que le propriétaire pourrait même, suivant les circonstances, faire déclarer l'usufruitier déchu de son droit pour avoir laissé dépérir la chose faute d'entretien (C. civ. 618), parce que, n'étant entré en possession que sous la condition de supporter cette charge, ce n'est que par l'accomplissement de ce devoir qu'il peut être fondé à s'y maintenir. *Ibid.* — Cependant, s'il s'agissait de réparations qui ne fussent pas urgentes, c'est-à-dire dont le défaut n'entraînerait pas de plus grandes dégradations, et qu'il n'y eût pas de craintes fondées sur l'insolvabilité à venir de l'usufruitier et de sa caution, on devrait lui faire accorder un délai pour faire faire en temps plus opportun les ouvrages dont il serait tenu, puisque les intérêts du propriétaire ne seraient point compromis par ce retard. *Ibid.*

La loi ajoute que *les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire.* Ici la loi ne s'exprime pas à l'égard du propriétaire comme elle l'a fait, dans les termes précédents, à l'égard de l'usufruitier : elle ne dit pas que le propriétaire *est tenu des grosses réparations.* Effectivement, il n'est point obligé de conserver la chose; il peut la laisser tomber en ruine, et cette faculté est un des attributs essentiels du droit de propriété. Il ne doit personnellement rien à l'usufruitier

ART. 262.

DE QUELLES RÉPARATIONS LA DOUAIRIÈRE EST TENUE.

La femme qui prend le douaire coutumier est tenue entretenir les héritages de réparations viagères, qui sont toutes réparations d'entretènement, hors les quatre gros murs, poutres et entières couvertures et voûtes.

927. Quoique cet article de la coutume ne parle que des réparations viagères des héritages dont la douairière jouit en vertu de son douaire coutumier, qui sont les charges les plus ordinaires, il ne l'exempte pas des autres charges dont elle est tenue, qui seront expliquées par la suite.

928. [Il y a deux sortes de douaires, le coutumier et le préfix. Le douaire coutumier est celui qui est établi et défini par la coutume, sans aucune convention; ce douaire est, dans la coutume de Paris, la moitié des héritages que le mari possède au jour de la bénédiction nuptiale, et de ceux qui lui sont échus en ligne directe pendant le mariage. Le douaire préfix est celui convenu par les parties, lequel se doit prendre sur la part qui appartient au mari dans les biens de la communauté;

que la délivrance du fonds, pour en jouir dans l'état où il le trouve. Proudhon, n° 1652. — D'ailleurs, lorsque les grosses réparations ont été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, elles tombent à la charge de l'usufruitier, leur cause dérivant alors de sa faute. *Ibid.*, n° 1653. — Ni le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir *ce qui est tombé de vétusté ou ce qui est tombé par cas fortuit* (C. civ. 607). Il ne faut pas séparer ces dernières expressions du mot *rebâtir* qui les précède, et qui indique que ce texte ne doit nullement être entendu des dégradations qui ne sont que l'objet des réparations d'entretien dont l'usufruitier est tenu. Proudhon, n° 1696. Mais si l'on suppose qu'une maison entière soit tombée en ruine par l'effet de la vétusté ou ait été détruite par cas fortuit, comme par le feu du ciel, nul doute qu'alors on ne soit dans les termes de notre article, et qu'on ne doive dire, en conséquence, que ni le propriétaire ni l'usufruitier ne seront tenus de la rebâtir. Proudhon, n° 1667. — Il faudrait en dire autant à l'égard de tout autre construction, telle qu'une digue, par exemple, qui aurait été emportée en totalité par l'impulsion d'un torrent, parce que ce serait un corps de construction ayant une consistance particulière qui aurait été détruite en totalité. *Ibid.* Rolland de Villargues, v° *Usufruit*, § 10.

Du reste, ainsi que le fait remarquer Desgodets, les règles qui vont être exposées au sujet de la douairière, sont applicables à tous les usufruitiers de biens immeubles.

et si elle n'est pas suffisante, elle se prendra sur ses propres. Il serait à souhaiter que la coutume se fût expliquée plus en détail sur les entretiens et réparations des héritages qui tombent en usufruit : elle s'est si peu étendue que chacun se croit en droit d'y ajouter, en interprétant sa disposition ; ce qui produit des difficultés continuelles entre les propriétaires et les usufruitiers, et entre les experts qu'ils choisissent pour arbitrer.

929. A l'égard des réparations viagères, la douairière, pour son intérêt et celui de ses héritiers, doit, avant que d'entrer en possession et jouissance, faire visiter par experts jurés les héritages sujets au douaire, soit à l'amiable avec les héritiers du mari, ou par ordonnance de justice, les héritiers du mari dûment appelés, pour que, s'il y a des réparations à faire, de quelque nature qu'elles soient, elle oblige les propriétaires de les faire faire, et lui donner toutes choses en bon état, pour les rendre de même ; car, quand cet art. 262 de la coutume oblige la douairière à toutes réparations d'entretènement, il est supposé qu'ils sont en bon état quand elle commence à en jouir, afin que, après le décès de la douairière, ses héritiers ne rendent les héritages ni pires ni meilleurs qu'ils étaient au temps que la jouissance de la douairière a commencé. Ainsi jugé par arrêt de la seconde chambre des enquêtes, le 13 avril 1641 : et la douairière, après avoir entré en jouissance, ne serait pas reçue, ni ses héritiers, à dire que les héritages n'étaient pas en bon état (1).

930. [La douairière est en droit d'exiger des héritiers de son mari de faire faire toutes les réparations nécessaires, tant grosses que celles de son entretènement, lors du décès de son mari, dans les héritages sujets à son douaire. Mais s'il se trouve des choses de l'entretien desquelles elle sera chargée dans la suite, qui ne soient pas encore en tel état qu'elle en puisse demander le rétablissement, elle doit en faire constater l'état par les experts, afin qu'on ne demande pas ces choses meil-

(1) L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un *état des immeubles* sujets à l'usufruit. C. civ. 600.

Cet état consiste dans le détail des plantations, constructions et ouvrages qui se trouvent sur un fonds et des servitudes qui y sont attachées. S'il s'agit d'une maison, cet état n'est autre chose que ce qu'on appelle un *état de lieux*. S'il s'agit d'un champ, la description de son état consiste d'abord dans celle des plantations dont il est couvert, dans l'énonciation de sa contenance, des tenants et aboutissants, des haies et fossés qui l'environnent. Dictionnaire du Notariat, v° *Etat des immeubles*.

leures qu'elles n'étaient lorsqu'elle a commencé à entrer en jouissance] (1).

951. La douairière ne peut prétendre aucune amélioration ni augmentation aux héritages dont elle est usufruitière; ainsi elle n'est pas tenue de les rendre autrement qu'ils n'étaient lorsqu'elle est entrée en jouissance; mais elle ne peut répéter contre les héritiers du mari les améliorations, ajustements et augmentations qu'elle y a faits pendant sa jouissance.

952. [Il ne serait pas juste que la douairière pût répéter contre les héritiers de son mari les améliorations, ajustements ou augmentations qu'elle aurait fait faire pendant sa jouissance: elle ne les aurait fait faire que pour sa commodité ou pour son utilité; par conséquent elle ne les peut répéter. Il en est de ces améliorations comme de celles qu'un locataire ferait en une maison pour la rendre plus habitable et plus commode: si cette maison avait été en cet état lors de la location, elle aurait été louée davantage: par conséquent le propriétaire ne doit point rembourser ces augmentations à son locataire] (2).

953. Lorsqu'en l'article 262 de la coutume il est dit, que la femme qui prend le douaire coutumier est tenue entretenir les héritages de réparations viagères, qui sont toutes réparations d'entretènement, hors les quatre gros murs, poutres et entières couvertures et voûtes, il est clair que les quatre gros murs, et ce qui suit, sont réputés grosses réparations, que les héritiers du mari, propriétaires de l'héritage, sont tenus d'entretenir; en sorte que les héritages, dont la douairière jouit de l'usufruit, n'en souffrent aucun dommage.

954. [Les héritiers du mari doivent entretenir les quatre gros murs et le reste, de manière que les héritages dont la douairière a l'usufruit n'en souffrent aucun dommage: par exemple, si un gros mur d'une maison était tellement déversé, quoiqu'il pût durer encore quelque temps, qu'il ne se trouvât

(2) Nous avons vu plus haut qu'aux termes de l'art. 600, l'usufruitier prenant les choses dans l'état où elles sont, ne peut exiger du propriétaire qu'il fasse les réparations si l'immeuble est dégradé au moment de l'ouverture de l'usufruit.

(3) Le propriétaire ne peut de son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état. C. civ. 599.

point de locataire qui voulût habiter cette maison, par la crainte du péril et de l'incommodité prochaine de la reconstruction de ce mur, les héritiers du mari seraient tenus de faire reconstruire ce mur, pour faire cesser le dommage qu'en souffrirait la douairière.]

935. Par les quatre gros murs, l'on entend tous les murs mitoyens, les murs de face, les murs de refend, les murs de clôture, et tous les autres murs des édifices, tant en élévation qu'en fondation, les jambes de pierres de taille, les pans de bois et cloisons de charpente et maçonnerie, tant celles qui règnent de fond en comble, que celles qui séparent les appartements et qui portent les planchers lorsqu'elles sont de poteaux assemblés à tenons et à mortaises par le haut et par le bas, dans des sablières, lesquelles sont stables et fermes à maintenir l'édifice : toutes lesquelles sont grosses réparations dont les propriétaires sont tenus lorsqu'il les faut refaire en entier, ou en partie, dans toute leur épaisseur. (1).

(1) Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutenement et clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. C. civ. 606.

Et par conséquent toutes les autres réparations sont à la charge de l'usufruitier, aux termes de l'art. 605.

Voici comment on entend en général les termes de la loi :

Les gros murs comprennent les murs de face et de refend, les pignons, mitoyens ou non, en élévation ou en fondation, les jambes étrières de pierre de taille, les pans de bois, les cloisons en charpente et maçonnerie qui règnent de fond en comble, celles qui séparent les appartements et qui portent des planchers ; mais ils ne comprennent pas les simples cloisons en briques, carreaux, ou autres matières qui servent seulement à la distribution des appartements ou à la séparation des vestibules. Lepage 209 ; Proudhon, n° 1627. — Peu importe la matière avec laquelle, suivant l'usage du pays, les gros murs sont construits ; ils sont gros murs dès qu'ils en remplissent les fonctions, et leur réparation est à la charge du propriétaire. Proudhon, n° 1629. — *Le rétablissement des poutres.* Ce serait une grosse réparation, alors même qu'il s'agirait de rétablir une seule poutre.— Parmi les poutres on comprend les poutrelles, les sablières ou lambourdes posées à côté des poutres pour les renforcer, et les sablières placées le long du mur pour soutenir les planchers. Lepage, p. 209 ; Proudhon, n° 1630, 1634. — Mais le rétablissement total ou partiel des sablières placées sur terre pour servir à clouer ou poser le plancher de foulée ou rez-de-chaussée, celui des lambourdes qui ne sont pas destinées à renforcer les poutres, et qui ne sont placées que pour ornement ou pour ajuster un plafond après coup ; celui des solives et soliveaux posés d'une poutre à l'autre pour soutenir immédiatement le plancher, ainsi que le rétablissement des planches ou ais des parquets ou pavés, sont à la charge de l'usufruitier comme réparations d'entretien. Proudhon, n° 1631. — Du reste, l'usufruitier n'est pas

956. [L'usage a ajouté aux grosses réparations citées dans cet article de la coutume, celles que M. Desgodets a rapportées dans cet article 5, de son commentaire. Tous les experts, dans leurs procès-verbaux, les mettent au nombre des grosses réparations, ce qui semble contraire à l'esprit de la coutume; on ne peut entendre par les quatre gros murs que les deux murs de pignons ou mitoyens, et les deux murs de face. Il y avait des murs, des cloisons de refend dans les maisons lors de la rédaction de la coutume, aussi bien qu'à présent, en sorte qu'il semblerait que la coutume n'aurait voulu mettre à la charge des propriétaires que la cage de la maison, les caves et la couverture entière, et laisser toute la distribution intérieure à la charge de la douairière: mais ce qui fait préjuger que l'intention de la coutume n'a point été telle, est que la coutume a mis au nombre des grosses réparations les voûtes et les poutres, les voûtes formant différentes caves et portant sur des murs de refend: de même les poutres portant non-seulement sur les murs mitoyens, mais aussi sur les murs et cloisons de refend; ce qui rend la condition des propriétaires bien dure, parce qu'il peut arriver, pendant l'usufruit d'un héritage, des réparations considérables dont ils sont obligés de faire les frais, et dont ils ne tirent aucuns émoluments.]

957. Lorsqu'il n'y a que des brèches faites au mur par les passants, ou par ceux qui occupent les lieux, des renformis, enduits ou ravalements à faire au mur, les chaperons des murs de clôture, la maçonnerie des pans de bois, lorsque la charpente

obligé de réparer les planchers qui, lors de son entrée en jouissance, étaient dans un état de dégradation complète. Cass. 10 déc. 1828; S. 29, 14. — *Le rétablissement des ouvertures entières.* Le mot *entières* ne s'entend pas ici de la totalité absolue, mais de la plus grande partie de la couverture qui aurait besoin de réparation : ainsi la réfection d'un lattis à neuf, le remaniement à bout de la totalité de la couverture seraient une grosse réparation; mais la réparation d'une ou plusieurs brèches partielles dans la toiture, un repiqué, même général sur toute la couverture, le rétablissement des plâtres, des gouttières et chéneaux, du corps de descente, des noues, des faîtages et arêtiers, sont des réparations d'entretien. Proudhon, nos 1632, 1633; Lepage, p. 211. — *Celui des digues et des murs de soutenement et de clôture, aussi en entier.* Ainsi la chaussée d'un étang, celle d'un moulin ou autre usine sur eau, une digue construite au bord d'une rivière ou d'un torrent, les murs de soutenement d'une terrasse ou d'un canal, ceux de clôture d'nn héritage quelconque, sont réparés par le propriétaire lorsqu'ils sont *entièrement* dégradés, ou qu'il n'en reste qu'une petite partie en bon état. Proudhon, nos 1635, 1636; Frémy Ligneville, n° 1064 et suiv.

Desgodets et son annotateur appliquent et développent ces diverses solutions dans le texte qui suit.

subsiste, même s'il n'y avait que quelques poteaux ou sablières à remettre à la place de ceux qui seraient pourris ou cassés; ce seraient des réparations d'entretien que la douairière usufruitière serait tenue de faire faire.

938. [Je ne pense pas que les réparations ci-dessus soient à la charge de la douairière, à l'exception des brèches qui seraient faites par violence et des enduits, renformis et recouvrements de plâtre sur les cloisons de refend, parce que ces choses peuvent être dégradées par l'usage que l'on fait des lieux; mais à l'égard des autres réparations citées en cet article, si le propriétaire est tenu de l'entretien des murs et cloisons de refend, et des murs de clôture, comme il est tenu des quatre gros murs, il doit être aussi tenu de ces réparations, la coutume ne faisant point de distinction du tout ou des parties, à moins que quelques-unes de ces réparations n'eussent été occasionnées par un usage forcé des lieux, c'est-à-dire que ces réparations ne fussent arrivées par le laps de temps.]

939. Avec les poutres on comprend les poutrelles, les sablières ou lambourdes aux côtés des poutres, et les sablières au long des murs, servant à porter les côtés des planchers, qui sont des réparations dont le propriétaire est tenu; comme aussi les réparations à faire en conséquence, lorsque l'on remet ces sortes de pièces de charpente par sous-œuvre ou autrement.

940. [Les poutrelles sont de même nature que les poutres, à l'exception qu'elles ne sont pas si fortes et n'ont pas tant de grosseur; elles regardent sans difficulté le propriétaire. A l'égard des lambourdes appliquées contre les poutres, il y a plus de difficulté; si elles sont mises pour fortifier la poutre, qui sans elles serait trop faible, je pense qu'elles sont à la charge du propriétaire; mais si elles ne sont mises que pour rentrer la poutre dans le plancher, et l'empêcher de saillir de toute son épaisseur en contre-bas du plancher, je pense qu'elles sont à la charge de la douairière, ces lambourdes étant pour l'agrément et non pour la solidité. A l'égard des sablières que l'on met le long des murs mitoyens pour empêcher les solives de porter dans les gros murs, comme elles tendent à la conservation des gros murs, je pense qu'elles doivent être à la charge des propriétaires, comme les sablières sur les cloisons, faisant partie de ces cloisons, et les ouvrages nécessaires, comme les étayements et autres à faire, lorsqu'il s'agit de remettre ces choses par sous-œuvre, sont à la charge du propriétaire. Si cependant les choses que nous venons de dire être à la charge du propriétaire venaient à périr par quelque surcharge sur les planchers,

par des marchandises de grand poids, comme des épiceries ou marchandises de fer, ces réparations seraient à la charge de la douairière.]

941. Quand la charpente des poutres, poutrelles et sablieres est en bon état, les solives des planchers qu'il faut remettre, soit en partie, ou des travées entières, tant la charpente que la maçonnerie, aires, carreaux, ou parquet et plafonds desdits planchers, sont réputés réparations viagères, qui doivent être réparées par la douairière usufruitière.

942. [Beaucoup d'experts pensent que la coutume, en disant que les poutres sont à la charge du propriétaire, a voulu y comprendre les planchers en entier, n'y ayant pas plus de raisons pour que le propriétaire soit déchargé des solives plutôt que des poutres, les poutres faisant la partie principale des planchers : d'ailleurs, si la coutume a entendu ne charger le propriétaire que d'une partie des planchers qui sont sous les poutres, quelle partie le propriétaire supportera-t-il dans les planchers qui n'ont point de poutres et qui ne sont composés que de solives de brin? Telles sont les raisons qui engagent les experts à comprendre les planchers dans les réparations qui regardent le propriétaire. Il y a plus, les planchers portés par des poutres ne périssent que par les poutres, et rarement par les solives. Malgré ces raisons, j'estime qu'aux termes de la coutume, on ne peut pas charger le propriétaire des solives ou des travées des planchers; que la coutume a regardé les poutres comme faisant l'office des murs pour supporter les planchers; et que le propriétaire n'est tenu du rétablissement des planchers que lorsque le tort qui y est arrivé provient du mauvais état des poutres et des murs; mais que si des solives étaient pourries, lorsqu'il viendrait à casser une poutre, le dépérissement de la poutre n'obligerait pas le propriétaire au remplacement des solives; et que lorsqu'il n'y a point de poutres dans un plancher, il n'y a point de doute que la douairière en est entièrement tenue.]

943. A l'égard de ce qui est dit, que le propriétaire est tenu de l'entière couverture, on doit entendre que c'est lorsque dans un ou plusieurs corps de combles séparés, la totalité ou la plus grande partie de l'ardoise ou de la tuile est hors d'état de pouvoir servir par vétusté ou mauvaise qualité : en ce cas, la réfection de la couverture d'un comble en entier est du fait du propriétaire, qui doit rétablir aussi tous les plombs et gouttières de bois nécessaires pour cette entière réparation de chaque corps de comble.

944. La douairière usufruitière doit être tenue de faire tous

les autres entretiens de couverture, comme sont les recherches, remaniés à bout en entier, quand même il y faudrait mettre des tuiles neuves, les dégâts des orages, grêle et vents impétueux, chute de cheminée, et incendie même causé par le feu du ciel.

945. [La douairière usufruitière est tenue de l'entretien de la couverture, des recherches, du rétablissement des plâtres, des changemens de gouttières, soit en plomb, soit en bois, du changement des autres plombs, comme faîtes, noues, arêtiers, etc., et des parties de remanié à bout; mais si la couverture d'un comble était en tel état, qu'il fût nécessaire de la remanier totalement, je pense que ce remanié à bout est du fait du propriétaire, étant une couverture entière quant à la façon, mais non quant à la fourniture. Si le propriétaire n'était point tenu de cette réparation, il n'aurait jamais aucune réparation à faire à la couverture, parce qu'il ne peut arriver qu'une couverture, soit d'ardoise, soit de tuile, en quelque mauvais état qu'elle soit, il ne peut point arriver, dis-je, qu'on n'en puisse rien employer; ainsi le propriétaire ne serait jamais tenu de la couverture, et il serait inutile que la coutume en eût disposé. De même, si les orages, vents, grêle et autres accidents avaient tellement endommagé la couverture d'un comble qu'il fût nécessaire de la remanier à bout entièrement, ce serait au propriétaire à faire cette réparation; mais s'il n'y avait que quelques parties de comble à réparer, ce serait à la douairière à faire ce rétablissement.]

946. La douairière usufruitière doit pareillement entretenir tous les plombs des faîtages, noues, gouttières, chéneaux, godets, tuyaux de descente, cuvettes, terrasses, et généralement tous les plombs des édifices, même au cas qu'il les fallût refondre ou en remettre de neufs, comme aussi les gouttières de bois, et rétablir ce qu'il serait nécessaire à ce sujet.

947. [Si une terrasse était couverte en plomb, et qu'il n'y eût que quelques morceaux de plomb à remettre, ce serait à la douairière à faire rétablir cette terrasse; mais s'il s'agissait d'en lever tous les plombs et d'en remettre d'autres, ou de les faire refondre, ce serait au propriétaire à faire cette réparation, cette terrasse servant de couverture à l'édifice sur lequel elle est posée.

948. C'est aux propriétaires à entretenir et réparer la charpente des faîtes et pannes des combles seulement, et les réparations nécessaires à ce sujet, excepté dans le cas où la réparation de cette charpente serait causée par la faute de l'entretien de la couverture et des plombs dont la douairière est tenue; et c'est à la douairière usufruitière à entretenir et faire réparer la charpente des chevrons et lucarnes.

949. [Je ne sais point sur quel fondement M. Desgodets a pensé que le propriétaire fût seulement chargé de réparer les faîtages et pannes de la charpente des combles; il faut qu'il ait regardé les faîtages et pannes comme les poutres des combles : il devrait au moins y avoir ajouté tous les autres bois de combles qui servent à supporter ces faîtages et pannes, qui sont les entraits, les poinçons, les arbalêtriers, liens, jambettes, tasseaux et chantignoles, parce que de même que le propriétaire est obligé d'entretenir les murs qui soutiennent les poutres, de même aussi le propriétaire doit entretenir tous les bois qui servent à porter les faîtages et pannes. Outre tous les bois cités, je pense que les chevrons sont aussi à la charge du propriétaire; il ne peut y avoir de couverture sans chevrons pour la porter. Le propriétaire, par la coutume, est chargé de la couverture entière; donc il est chargé de ce qui est inséparable, et sans quoi elle ne pourrait être. Si ces bois venaient à périr par le défaut d'entretien de la couverture, ce serait à la douairière usufruitière à la réparer.

950. Si une couverture de comble était sujette à des réparations continuelles, parce que les chevrons seraient trop éloignés les uns des autres, ce qui serait cause que cette couverture s'enfoncerait continuellement, le propriétaire serait tenu de faire changer ces chevrons, en les espaçant des quatre à la latte, et de faire rétablir la couverture; ou s'il en était refusant, j'estime qu'il doit être tenu de l'entretien de cette couverture.

951. Les bois des lucarnes sont aussi à la charge du propriétaire, le devant tient lieu de mur de face, et les autres bois sont le soutien de la couverture de ces lucarnes, laquelle couverture fait partie de la totalité de celle du comble, mettant à couvert les baies des lucarnes.]

952. Le propriétaire est tenu de faire refaire les voûtes en entier ou en partie, quand leur destruction sera causée par vétusté ou par la mauvaise construction et mauvaise qualité des matériaux, ou par l'écartement, tassement et ruine des murs qui les soutiennent.

953. Mais si ces murs ou ces voûtes sont endommagées par novation, par quelques surcharges ou par des efforts trop violents d'un travail qui se ferait dessus, comme d'y fendre du bois et frapper sur des enclumes ou autres choses semblables, ou que faute d'entretenir les pavés et les aires au-dessus des voûtes, les eaux y eussent pénétré et causé leur ruine, ce serait à la douairière à en réparer entièrement le dommage, qui ne pourrait être imputé qu'à sa négligence.

954. Lorqu'il est fait de grosses réparations dont les héritiers du mari et propriétaires des héritages sont tenus, tout ce qui sera nécessaire de faire ou rétablir à ce sujet, doit pareillement être réputé de même nature, comme quand on refait un mur contre lequel il y a des cheminées, les manteaux, tuyaux et souches de cheminées, ainsi que les rétablissements des planchers et de la couverture, et les étayements causés par la réfection du mur, doivent être pour le compte de celui qui fait refaire le mur, ce qui se doit entendre de même des autres réparations que le propriétaire doit faire à ses dépens.

955. Toutes les réparations des héritages qui ne sont point comprises en ce qui est marqué devoir être fait par le propriétaire, sont à la charge de la douairière usufruitière, qui est tenue de les faire faire entièrement à ses dépens, comme sont les manteaux, tuyaux et souches de cheminées, lorsque le mur contre lequel ils sont adossés est bon et subsiste. Les escaliers en entier, les planchers, plafonds, carreaux, parquets, lambris, portes et croisées, pavés et généralement quelques sortes de réparations que ce soit, dont le propriétaire n'est pas tenu, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus, doivent être faits aux dépens de la douairière.

956. [Il a été dit ci-devant par qui doivent être entretenus les planchers. A l'égard des escaliers, l'usage est d'en charger le propriétaire, à l'exception dans les escaliers de pierre, des marches qui sont à la charge de la douairière, à moins qu'elles ne fussent cassées par le tassement des murs, auquel cas elles seraient à la charge du propriétaire : et dans les escaliers de charpente, le carreau, les rampes et coquilles de plâtre, et la rampe de fer, sont à la charge de la douairière. Je ne conçois pas trop le fondement de cet usage, la coutume n'en parlant en aucune manière; je penserais plutôt que les escaliers devraient être à la charge de la douairière, n'étant point compris dans l'exception de la coutume.

957. Il est encore d'usage de mettre les puits au nombre des réparations dont le propriétaire est chargé, soit qu'il s'agisse d'une reconstruction totale, ou d'une partie, et qu'il soit nécessaire de les renfoncer : la douairière n'est tenue que du curage ; et si un puits était gâté par la fosse, le propriétaire serait tenu de faire cesser ce dommage, vu qu'il proviendrait du défaut de la fosse, de l'entretien de laquelle le propriétaire est chargé. A l'égard de la vidange, elle regarde la douairière, et elle est en droit de la faire vider par le propriétaire en l'état qu'elle est lorsque commence son usufruit.]

958. Si la douairière jouit de l'usufruit d'un moulin à eau, bâti sur terre, le propriétaire est chargé de faire les grosses réparations des bâtiments, ainsi qu'il est marqué ci-dessus : il est tenu de la réfection en entier des chaussées et digues qui soutiennent les canaux, bassins, réservoirs, et des charges de leurs revêtements, lorsqu'elles seront tombées ou en danger de périr par vétusté ou par mauvaise construction.

959. La douairière usufruitière doit entretenir les bâtiments de réparations viagères, comme il est dit ci-dessus, et entretenir les chaussées, réservoirs, et le reste; réparer les brèches, et faire généralement toutes les autres réparations concernant lesdits moulins ; savoir : les vannes et grilles, le curage des canaux, ruisseaux et rivières qui y conduisent l'eau, l'arbre, les aubes, caisses et sabots, les rouets, les roues et lanternes, les pivots, les meules, la cerce, la trémie, la huche et tous les tournants, travaillants, mouvants, harnais et ustensiles, sauf à elle à faire faire les réparations locatives par le meunier ou fermier; mais elle en doit répondre envers le propriétaire.

960. Aux moulins à eau sur bateaux placés au courant des grandes rivières, le propriétaire doit faire les grosses réparations du bateau ou de l'édifice de charpente qui compose le corps du moulin et la couverture de bardeau, lorsqu'il la faut refaire en entier par vétusté, et que tout le bardeau est pourri.

961. La douairière usufruitière doit entretenir le bateau, y faire mettre des palastres, et même des planches entières lorsqu'elles sont percées, cassées ou fendues par les crocs, attaches et autres accidents, le faire calfater, goudronner et sparmer, c'est-à-dire couvrir de suif par-dessus le goudron ; entretenir les planches du pourtour du moulin, et en remettre de neuves à la place de celles qui seront de manque ou cassées ; entretenir la couverture de bardeau, et faire les autres réparations aux mouvants, tournants, travaillants et harnais, comme aux moulins à eau sur terre.

962. [La douairière doit entretenir les planches du pourtour du moulin, si elles avaient été endommagées par sa faute ; car autrement elle n'en serait point tenue : le pourtour du moulin et le corps du bateau sont les quatre gros murs de ces édifices. A l'égard de la couverture, il faut suivre ce qui a été dit sur les couvertures de tuiles ou d'ardoises des édifices.]

963. A l'égard des moulins à vent, le propriétaire est tenu de faire en entier les pans de bois des quatre faces avec leurs planches à couteau du pourtour, la charpente du comble et la couverture de bardeau, le gros pivot ou attache, et ses sommiers et contre-fiches, les couillards, la cloison et les supports,

et la flèche et queue qui sert à le faire tourner du côté du vent.

964. La douairière doit entretenir la couverture, les pans de bois, les planches à couteaux du pourtour, les limons et marches de l'échelle, quand même il la faudrait refaire à neuf, les volants, cabestans, et tout le surplus marqué ci-dessus pour les moulins à eau.

965. [La douairière aux moulins à vent doit entretenir la couverture, aux conditions qu'il a été dit ci-dessus. A l'égard des pans de bois, des planches à couteaux de pourtour du moulin, je ne pense point que la douairière en soit tenue : ces pans de bois, qui ne sont fermés que par des planches, sont les quatre gros murs de ces édifices.]

966. Aux étangs, le propriétaire n'est tenu que de la reconstruction en entier des chaussées et de leur revêtement, pour leur faire tenir l'eau lorsque le cas y échoit.

967. La douairière doit faire les réparations des brèches et l'entretien des chaussées et de leurs revêtements, et refaire en entier les réservoirs, la bonde de la décharge et les grillages pour retenir le poisson dans l'étang, et tous les fossés et rigoles pour y conduire l'eau et pour la décharge, et tous les autres entretiens et réparations des étangs.

968. [La douairière n'est point tenue des réparations des brèches des chaussées et de leurs revêtements, ni de faire en entier ni en partie les réservoirs. Toutes ces réparations regardent le propriétaire.]

969. Aux pressoirs, tant à vin qu'à cidre, la douairière usufruitière doit entretenir et refaire à neuf, s'il est nécessaire, toute la charpente du sommier, chevalets, jumelle, arbre, presse, vis, treuillée, couchis, auge, moulinets mouvants et travaillants, harnais et autres ustensiles, et tout ce qui est nécessaire pour leur usage, et les réparations viagères de leurs bâtiments.

970. Aux fours banaux, la douairière est tenue de tout ce qu'il convient faire aux fours et leurs dépendances, pour en pouvoir percevoir les émoluments, et doit entretenir les bâtiments des réparations viagères.

971. La douairière doit entretenir les haies et fossés servant de clôture aux terres, vignes, prés, bois et autres héritages dont elle jouit de l'usufruit.

972. Les héritiers du mari, propriétaires des héritages, peuvent contraindre la douairière usufruitière de les entretenir de toutes réparations viagères à mesure qu'elles se présentent, afin d'empêcher que rien ne se détériore pendant le temps

de la jouissance du douaire coutumier. Ainsi jugé par arrêt du 15 janvier 1583. Et si la douairière avait causé de grandes détériorations par négligence ou autrement, faute d'avoir fait les entretiens et réparations viagères, et qu'elle n'eût pas le moyen de les réparer, elle pourrait être privée de son douaire, ou du moins de l'usufruit, jusqu'à la concurrence de la dépense à faire pour le rétablissement du dommage qu'elle aurait causé. Ce qui a été jugé par arrêt du 9 janvier 1554 (1).

973. La douairière usufruitière peut réciproquement contraindre les héritiers du mari, propriétaires des héritages sujets au douaire, à faire les grosses réparations dont ils seraient tenus, qui échoiraient de faire pendant sa jouissance. Et au cas qu'ils n'eussent pas le moyen et ne fussent pas en état et refusassent de faire les grosses réparations, la douairière peut former sa demande en justice, à ce qu'il lui soit permis de les faire faire à ses dépens et avancer les deniers, à la charge de jouir de l'usufruit, et ses héritiers être remboursés du prix et estimation desdites grosses réparations par lesdits héritiers du mari, ou sur le fonds de la propriété des héritages sujets au douaire. Et s'il est ainsi ordonné, elle en doit faire marché avec les ouvriers par-devant notaires, ayant au préalable fait appeler les héritiers du mari, pour y être présents et faire faire un rapport d'experts (2).

974. La douairière usufruitière est tenue des dommages causês par son fermier dans les héritages dont elle jouit en

(1) D'après l'art. 618 du Code civil, on peut, dans le cas où l'usufruitier commet des abus de jouissance, soit déclarer l'usufruit éteint, soit ordonner que le propriétaire rentrera dans cet usufruit à la charge de payer une rente annuelle à l'usufruitier jusqu'au moment où l'usufruit doit cesser.

Cette déchéance n'est d'ailleurs prononcée que pour des abus graves annonçant mauvaise foi, et non pour de simples négligences. Proudhon, n° 2419; Merlin, v° *Usufruit*, § 5; Toullier, t. III, n° 467.

Ainsi on peut citer comme des abus de cette nature qui peuvent entraîner la déchéance, la démolition de bâtiments utiles, le défaut de réparations d'entretien qui les laisserait tomber en ruines, un mode de culture qui épuiserait le fonds au pr judice du propriétaire, l'emploi d'effets mobiliers à un usage nuisible et contraire à leur destination. Mêmes autorités. Duranton, t. IV, n° 696.

(2) On est assez généralement d'accord que le propriétaire n'étant pas tenu de faire jouir l'usufruitier, mais de *le laisser jouir*, ne peut pas être contraint à faire les grosses réparations pendant l'usufruit. Duranton, t. IV, n° 615; Toullier, n° 443; Proudhon, n° 1667.

Et il est bien certain, comme ledit plus bas Desgodets, que le propriétaire n'est tenu de rétablir ni ce qui est détruit par force majeure, ni ce qui a péri par vétusté. Mêmes autorités.

vertu de son douaire, sauf à elle son recours et action contre son fermier, pour l'indemniser des pertes qu'il pourrait lui avoir causées. Ce qui a été jugé par ledit arrêt du 15 janvier 1583.

975. Si la maison ou autre édifice sur lequel la veuve a son douaire avait péri par quelque accident qui ne fût pas sa faute, ni par celle des héritiers du mari, comme par tremblement de terre, feu du ciel, incendie public, débordement de rivière, guerre et autres choses semblables, et non faute d'avoir été réparée ou entretenue, les héritiers du mari ne seraient pas tenus de les faire rétablir; mais la douairière pourrait toujours jouir de l'usufruit du fonds sur lequel l'édifice était bâti. La raison est que, si la maison ou autre édifice sur lequel la femme avait son douaire était tombée ou périe par cas fortuit du vivant de son mari, elle n'aurait eu aucun recours pour l'indemniser de la perte qu'elle en aurait reçue en son douaire, et la perte étant arrivée après le décès du mari, les héritiers du mari, n'y ayant en rien contribué, ne sont pas aussi tenus de la réparer.

976. Soit que la maison ou autre édifice ait péri de la sorte du vivant du mari ou après son décès, quoique l'usufruit de la douairière subsiste toujours sur le fonds, cela n'empêche pas les héritiers du mari d'y bâtir, auquel cas la douairière n'aura pas l'usufruit des bâtiments, mais seulement du fonds, suivant l'estimation qui en doit être faite par experts.

977. Les héritiers du mari refusant de rebâtir la maison ou autre édifice ruiné et tombé au cas précédent, la veuve douairière peut offrir de faire les frais pour les rebâtir, à la charge d'en jouir sa vie durant; et l'usufruit étant fini, ses héritiers être remboursés par les héritiers du mari, suivant l'estimation des bâtiments, et s'ils n'étaient pas en état de les rembourser, avoir leur hypothèque sur les édifices bâtis (1).

978. Lorsque l'on retranche des maisons pour l'élargissement des rues, les héritiers du mari doivent payer la taxe imposée sur les propriétaires des maisons qui n'ont point été retranchées : et si la maison sujette au douaire était retranchée, c'est à l'héritier du mari à faire la réfection des gros murs et les autres rétablissements de la maison à ce sujet : mais en l'un et l'autre cas, si la maison ou autres édifices en sont loués plus cher après, à cause de l'embellissement ou plus grande com-

(1) On a jugé que l'usufruitier qui a payé les frais de grosses réparations faites à l'immeuble après en avoir fait constater la nécessité avec le propriétaire, a un privilége pour le remboursement de ses avances, et même le droit de retention. Amiens, 23 janvier 1821; Cass. 30 juillet 1827.

modité, la douairière usufruitière n'en doit recevoir que ce qu'elle en recevait avant le changement et rétablissement de la maison ou édifice : au contraire, s'ils étaient moins loués, la douairière n'en pourrait prétendre aucun dédommagement.

979. La douairière usufruitière est tenue, outre les réparations viagères, de payer les charges réelles auxquelles les héritages sont sujets, comme sont les cens et rentes foncières, et autres semblables redevances, lesquelles sont dues à raison des fruits; et elle est même tenue de payer ces charges, quoiqu'elles excèdent les fruits qu'elle aurait perçus, comme si la jouissance ne durait qu'une année, et que par la stérilité elle ne recueillît aucuns fruits ou peu, non suffisants pour satisfaire aux charges réelles, ses héritiers seraient tenus d'en acquitter les héritiers du mari.

980. Quant aux rentes constituées par le mari avant le mariage, auxquelles les héritages sujets au douaire seraient affectés, obligés et hypothéqués, la veuve douairière ne serait pas tenue de les acquitter, parce que de telles rentes ne sont pas des charges réelles, mais personnelles : néanmoins elles diminueraient le douaire coutumier d'autant, c'est-à-dire que de telles rentes seraient perçues avant que la douairière pût jouir de l'usufruit, dont elle ne recevrait que ce que lesdits héritages produiraient au-delà du payement des arrérages desdites rentes.

981. Mais la douairière n'est pas tenue des charges imposées par son mari pendant le mariage; de sorte qu'elle doit jouir de l'usufruit des héritages sujets à son douaire sans telles charges, soit rentes foncières, servitudes et autres semblables : la raison est que, dès que le mariage est contracté, le mari a les mains liées, et il ne peut préjudicier au droit acquis à la femme et aux enfants qui naîtront du mariage sur les biens sujets au douaire; sauf au particulier au profit duquel telles rentes et servitudes sont constituées, à avoir son recours contre les héritiers du mari.

982. La douairière usufruitière est tenue, en temps de guerre, à la garde du château dont elle jouit comme douairière. Elle est obligée de payer les impositions qui se lèvent pour les fortifications, et autres impositions qui se mettent sur les mai-

(1) L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, des charges annuelles de l'héritage, comme contributions et autres charges ordinaires des fruits.

Quant aux charges extraordinaires, si le propriétaire les avance, l'usufruitier lui tient compte des intérêts; si c'est l'usufruitier, il est créancier du capital à la fin de l'usufruit. C. civ. 608, 609.

sons et héritages, comme aussi du ban et arrière-ban, ou de la taxe imposée pour icelui. La raison est que l'usufruitière est tenue des charges extraordinaires qui sont imposées par ordonnance du prince (1).

983. La veuve qui jouit d'un héritage de son mari, pour un douaire préfix, est tenue des mêmes charges que celle qui en jouit en vertu d'uu douaire coutumier, parce que celle qui en jouit en vertu d'un douaire préfix, n'est pas moins usufruitière que l'autre (2).

984. Ce serait le contraire, si la jouissance appartenait aux héritiers du mari, et qu'ils fussent obligés de donner à la douairière une certaine quantité de fruits par an; car en ce cas le douaire préfix ne consisterait pas dans l'usufruit de l'héritage, mais dans certaines espèces qui seraient à prendre sur celles que les héritiers du mari recueilleraient; en sorte que la douairière ne serait tenue d'aucunes réparations ni autres charges.

(1) On a vu dans la note précédente, que les impositions extraordinaires sont supportées quant à la jouissance par l'usufruitier, quant au capital par le propriétaire, d'après la contribution établie par l'art. 609 C. civ.

(2) Le douaire préfix ou conventionnel était déterminé par le contrat de mariage; le douaire coutumier était fixé par la coutume.

DES USUFRUITIERS

PAR DONATIONS ET DONS MUTUELS.

ART. 287.

DE QUELLES RÉPARATIONS ET CHARGES EST TENU LE DONATAIRE MUTUEL.

Aussi est tenu celui qui veut jouir du don mutuel, faire faire les réparations viagères, étant à faire sur les héritages sujets audit don mutuel, et payer les cens et charges annuelles, les arrérages tant des rentes foncières que des autres rentes constituées pendant la communauté, échues depuis la jouissance dudit don mutuel, sans espérance de les recouvrer (1).

985. Le don mutuel consiste dans l'usufruit, et la jouissance des choses qui y sont sujettes pendant la vie du survivant; de sorte qu'il est tenu des réparations et charges auxquelles est obligé tout usufruitier, qui sont de faire toutes réparations viagères. On doit entendre par réparations viagères, tout ce qui a été dit sur l'article 262 de la coutume, pour les réparations dont la douairière coutumière est tenue, où le lecteur aura recours.

986. Outre les réparations viagères, le donataire mutuel est tenu de payer les cens et charges annuelles dont les héritages sujets au don mutuel sont chargés; ce n'est pas à dire qu'il soit obligé de les amortir, mais de payer les arrérages qui sont dus au jour de l'ouverture du don mutuel, et qui écherront pendant la jouissance d'icelui.

987. Quant aux arrérages échus pendant la jouissance du don mutuel, le donataire les paye sans espérance de les recouvrer, parce que c'est sa propre dette, étant obligé de payer les charges réelles des héritages dont il jouit.

988. Mais pour les arrérages qui étaient dus au jour de l'ouverture du don mutuel, le donataire mutuel les doit aussi payer: et comme il n'en doit que la moitié de son chef, et l'autre moi-

(1) Les réparations dont il s'agit ici sont encore de nature usufructuaire, et se gouvernent par les règles générales concernant l'usufruit.

tié en qualité de donataire mutuel, il en avance les deniers, à la charge de les répéter sur les biens du prédécédé, suivant l'article 286 de la coutume, qui dit que le donataire mutuel est tenu avancer et payer les obsèques et funérailles du premier décédé, ensemble sa part et moitié des dettes communes dues par la premier décédé : lesquelles obsèques et funérailles, et moitié des dettes lui doivent être déduites sur la part et portion dudit premier décédé ; toutefois n'est tenu de payer les legs et autres dispositions testamentaires.

Donataire usufruitier.

989. Celui qui jouit de l'usufruit des héritages sa vie durant par donation entre-vifs, ou par donation testamentaire, est tenu de toutes les réparations viagères, de même que la douairière et le donataire mutuel, ainsi qu'il est expliqué ci-devant sur les articles 262 et 287 de la coutume.

Usufruitier par bail à vie.

990. Celui qui veut jouir d'une maison ou autre héritage par bail à vie, c'est-à-dire la vie durant du preneur du bail en son nom, est tenu des mêmes réparations viagères que les autres usufruitiers par douaire, par dons mntuels et autres donations entre-vifs, ou testamentaires, ci-devant expliquées, lorsqu'il n'y a point de clauses particulières dans le bail ; mais comme il est libre au bailleur et au preneur d'y insérer les clauses qui leur conviennent, ainsi qu'ils le jugent à propos, c'est l'acte du bail qui règle entre eux la loi qu'ils sont obligés de suivre (1).

(1) Les différences qui existent entre l'usufruit et le bail à vie sont signalées par un arrêt de la cour de cassation du 18 janvier 1825 : — « Attendu qu'en droit, la jouissance par bail à vie et l'usufruit diffèrent essentiellement par leur nature et par leurs effets, notamment en ce que, dans le bail à vie, le bailleur conserve la jouissance des fruits civils de l'objet donné à bail, dont le preneur ne perçoit que les fruits naturels, tandis que l'usufruitier jouit des fruits naturels et civils de l'objet grevé d'usufruit, dont le propriétaire ne conserve que la nue-propriété. »

Ces différences peuvent être développées ainsi : La jouissance à titre de bail à vie est restreinte, est conditionnelle, tandis que la loi n'a mis d'autres limites à l'usufruit que celles indispensables pour assurer la conservation de la propriété ; l'usufruitier jouit des biens soumis à l'usufruit comme le propriétaire lui-même (C. civ. 578). Le preneur, au contraire, ne doit jouir de l'objet loué que selon la destination donnée par le bail (1728). Le preneur

Possesseur par bail emphytéotique.

991. La différence qu'il y a entre celui qui jouit d'une maison ou autre héritage en vertu d'un bail à vie, et celui qui le possède par bail emphytéotique, est que le premier n'est tenu que des réparations viagères, s'il n'est autrement stipulé dans le bail; et que celui qui en jouit, et ses héritiers ou ayants-cause après lui par emphytéose pendant un certain nombre d'années préfix, est non-seulement tenu de faire les réparations viagères comme les autres, mais encore de toutes les grosses réparations en général, et même de réfection en entier des édifices, si le cas y échoit.

992. [Celui qui a possédé un héritage par bail emphytéotique, lorsque le temps de sa jouissance est expiré, il faut qu'il rende cet héritage en bon état de toutes réparations, quand bien même on le lui aurait donné en mauvais état; parce que donner un héritage à quelqu'un par bail emphytéotique, c'est lui donner pour l'améliorer : c'est ce qui a fait donner ce nom à ces sortes de baux, emphytéose signifiant amélioration (1)].

ne jouit que des fruits naturels, l'usufruitier jouit des produits de toute espèce. Si la chose périt entièrement, l'usufruitier perd tous ses droits; le preneur, au contraire, cesse de payer le prix du bail, ou peut en demander la restitution s'il l'a payé par avance. Enfin, l'usufruitier est tenu des contributions et de toutes les charges de l'héritage, tandis que le preneur n'en peut être chargé que par convention expresse.

Concluons de ces différences que, quant aux réparations, le preneur à vie ne peut être chargé que de celles locatives, et que les réparations usufructuaires sont à la charge de celui seulement qui aurait acquis un véritable usufruit.

(1) Dans une dissertation savante, M. Troplong a établi que l'emphytéose subsiste toujours avec les caractères que l'ancien droit lui attribuait; qu'il est un droit de jouissance plus marqué et plus caractéristique encore que l'usufruit, puisqu'il ne s'éteint que par la mort du possesseur. *Du louage*, n° 50; Cass. 26 juin 1822, 18 juillet 1832; Douai, 15 décembre 1832; S. 22, 1. 362; D. 32, 1, 296; 32, 2, 195.

A l'expiration du bail, dit M. Rolland de Villargues, le preneur doit rendre en bon état les biens qu'il a reçus du bailleur et les constructions qu'il avait promis de faire, mais il n'est pas tenu de réparer les bâtiments qu'il n'était pas obligé de construire. Parlem. de Paris, 21 août 1599; Duvergier, n° 173.

Peut-il exiger le remboursement des améliorations qu'il a faites sans y être obligé? L'affirmative est enseignée par Dumoulin, Loyseau et les auteurs du nouveau Denisart, § 3. « On objectera peut-être, disent ces derniers, que l'emphytéote bâtissait sciemment sur le fonds d'autrui, et on opposera ce principe, *ædificium solo cedit.* Mais il existe un autre principe puisé dans le droit naturel, et qui s'oppose à ce que personne s'enrichisse aux dépens

ART. 267.

DE QUELLES RÉPARATIONS LE GARDIEN NOBLE ET BOURGEOIS EST TENU.

Le gardien noble, demeurant hors la ville de Paris, ou dedans la ville et faubourgs d'icelle, et pareillement le gardien bourgeois, a l'administration des meubles, et fait les fruits siens durant ladite garde de tous les immeubles, tant héritages que rentes appartenants aux mineurs, assis en la ville ou dehors, à la charge de payer et acquitter par ledit gardien les dettes et arrérages des rentes que doivent lesdits mineurs; les nourrir, alimenter et entretenir selon leur état et qualité; payer et acquitter les charges annuelles que doivent les héritages, et iceux héritages entretenir de toutes réparations viagères; et en fin desdites gardes rendre lesdits héritages en bon état (1).

993. Par ces termes, en parlant des mineurs, les *nourrir, alimenter et entretenir, selon leur état et qualité*, on doit non-seulement entendre leurs logement et nourriture, médicaments et habillements, mais aussi leur éducation selon leur état et qualité (2).

994. Dans l'article 262 de la coutume, il est dit que la donairière coutumière est tenue entretenir les héritages de réparations viagères, qui sont toutes réparations d'entretènement, hors les quatre gros murs, poutres et entière couverture et voûte; mais cet article 267 ne fait point d'exception en disant, *et iceux héritages entretenir de toutes réparations viagères, et enfin*

d'autrui. Le seul moyen de les concilier est d'accorder au bailleur le droit de retenir les améliorations, et de l'obliger en même temps à en rembourser la valeur, à moins qu'il ne permette à l'emphytéote de les séparer du fonds et de les enlever. » Cette opinion, en la restreignant aux améliorations extraordinaires, à celles qui sont en dehors des travaux et des soins qui exigent une bonne gestion, peut se fonder aujourd'hui sur l'art 555 C. civ. Elle est enseignée par M. Duvergier, n° 174. V. *Bail emphytéotique*, n° 64.

(1) On appelait autrefois *gardien noble* ou *bourgeois* le père qui avait l'usufruit légal des biens de ses enfants. La garde était noble ou bourgeoise suivant que le père était noble ou roturier.

L'usufruit légal au profit des père et mère est établi par l'art. 384 C. civ.

(2) Les charges de l'usufruit légal sont : 1° celles auxquelles sont tenus les usufruitiers; 2° la nourriture, l'entretien et l'éducation des enfants, selon leur fortune; 3° le payement des arrérages ou intérêts des capitaux; 4° les frais funéraires et ceux de dernière maladie, C. civ. 385.

desdites gardes rendre lesdits héritages en bon état. Par ces termes on entend que les gardiens nobles et bourgeois ne sont pas seulement tenus des réparations viagères, comme tous les autres usufruitiers, mais aussi de toutes les grosses réparations; en telle sorte que le tout se trouve être en bon état à la fin de leur garde, sans en pouvoir rien répéter contre les mineurs.

995. [M. Desgodets dit que, suivant cet article 267 de la coutume de Paris, le gardien noble ou bourgeois doit entretenir les héritages dont il a la garde, non-seulement de réparations viagères, mais encore de toutes autres réparations: en quoi il se fonde à cause qu'il est dit dans l'article 226 de la coutume de Paris, que la douairière coutumière est tenue d'entretenir les héritages de réparations viagères, qui sont toutes réparations d'entretènement, et qu'il est seulement dit en cet article 267, et iceux héritages entretenir de toutes réparations viagères. Le gardien ne me paraît chargé que des réparations viagères, suivant cet article 267, et non des autres réparations. Si l'intention de la coutume avait été telle que le croit M. Desgodets, elle n'aurait point employé le terme de viagères, elle aurait seulement dit de toutes réparations. Je pense que la coutume, en disant de toutes réparations viagères, a voulu dire non-seulement celles à faire lorsque la garde a commencé, mais encore celles qui surviendraient pendant le cours de la garde, et à la fin d'icelle.

996. Il n'y a que ce qui est dit ensuite dans cet article, *et à la fin desdites gardes rendre les héritages en bon état*, qui me paraît difficile à concilier avec ce qui est dit auparavant, parce que l'on ne rend point un héritage en bon état lorsqu'on n'y fait que des réparations viagères, en supposant qu'il y en eût eu de grosses à faire, à moins que ladite coutume n'ait voulu dire en bon état des réparations viagères, ou en bon état de toutes réparations, sauf la récompense des grosses par le mineur.]

997. Cette disposition de la coutume est très-judicieuse, parce que si le gardien n'avait pas la garde noble ou bourgeoise du mineur, et que les revenus excédassent la dépense de la pension, entretien et éducation d'icelui mineur, l'excédant se pourrait conserver et faire valoir, et serait peut-être plus que suffisant pour faire les grosses et menues réparations des héritages, même les réédifier, et augmenter les revenus du mineur. Or comme il est au choix du gardien de demander la garde noble ou bourgeoise, ou non, s'il n'y trouve pas son profit en satisfaisant aux charges, il peut ne s'en point charger, s'il prévoit qu'elle lui sera onéreuse, en faisant son devoir comme il lui est prescrit par la coutume.

998. [Ce que dit M. Desgodets dans cet article est une suite de ce qu'il a dit dans le précédent: il pense que le gardien qui a la jouissance, pour ainsi dire, de tout le bien d'un mineur, surtout dans les grandes successions, peut bien faire non-seulement les réparations viagères, mais encore les grosses; que d'ailleurs lui étant libre d'accepter cette garde ou non, il est en état de juger si elle lui est avantageuse ou point; que par conséquent il peut prévoir s'il arrivera des grosses réparations qui lui seraient à charge. Mais, suivant moi, c'est ajouter à la coutume que de dire que le gardien noble ou bourgeois doit entretenir les héritages dont il a la garde, des grosses réparations.]

999. Il est également de l'intérêt du gardien, comme du mineur, avant de prendre possession de la garde noble ou bourgeoise, de faire par ordonnance du juge visiter les héritages et édifices, et faire dresser un procès-verbal de leur état, pour les entretenir en même état, en y faisant toutes les réparations nécessaires pour en prévenir les dégradations et en empêcher la ruine, afin de les rendre en même état à la fin de la garde noble ou bourgeoise; faute de cette précaution, le gardien serait peut-être obligé de rendre, à la fin de sa garde, les héritages en meilleur état qu'ils n'étaient au commencement.

1000. [M. Desgodets explique la nécessité et l'avantage de faire visiter par experts les héritages du mineur, dont il a la garde, suivant son principe, parce qu'il suppose toujours le gardien chargé de toutes les réparations des héritages du mineur: mais cette visite d'experts est toujours utile, elle l'est au gardien pour constater l'état des héritages lors du commencement de la garde, et pour constater la nécessité de faire les grosses réparations pour en être remboursé; cette visite est pareillement nécessaire et utile au mineur, pour qu'on ne lui rende pas ses héritages en pire état qu'ils étaient lors du commencement de la garde, et pour qu'on ne fasse point de grosses réparations sans nécessité (1)].

1001. Le gardien noble ou bourgeois doit bien user des fruits comme un bon père de famille; autrement, s'il en abusait dans la jouissance et malversait dans l'administration des biens du mineur, il pourrait être privé de la garde; ce qui a été ainsi jugé par arrêt du 18 janvier 1651 contre une mère qui endom-

(1) Le père usufruitier légal est tenu de faire inventaire à peine de déchéance (C. civ. 1442); et comme obligé à toutes les charges de l'usufruit, il doit faire aussi un état des immeubles.

mageait les héritages de ses enfants, et se gouvernait mal dans l'administration de leurs biens.

Réparations touchant les péages.

1002. Ceux à qui appartient le droit de péage doivent tenir en réparations et entretenir les grands chemins, les ponts, ports et passages sur les chemins, rivières et ruisseaux du grand chemin péager et voie publique, pour raison duquel ils lèvent lesdits droits de péage, et tenir en sûreté les passants, sinon qu'autres par devoir y fussent obligés : toutefois si par la faute ou coulpe de quelques habitants des lieux ou autres, les chemins étaient empêchés, tels seront contraints à faire les réparations et ôter lesdits empêchements à leurs dépens.

1003. Les coutumes qui disposent de ces sortes de réparations sont, savoir, la coutume de Tours, titre 8, article 84; Anjou, première partie, titre des seigneurs barons, art. 59; Maine, première partie, titre des seigneurs et barons, art. 66; Bourbonnais, chapitre 16, article 361; Auvergne, chapitre 23, article 17; Laudunais, chapitre 7, article 4; Poitou, titre 1, article 12.

1004. Dans la coutume d'Anjou, première partie, article 60, et dans celle du Maine, première partie, article 69, il est dit que le grand chemin péageau doit contenir quatorze pieds de large pour le moins; mais il n'est point entendu que lesdits chemins péageaux, qui ont plus de largeur que de quatorze pieds, doivent être ni rescindés ni rétrécis.

Réparations des baux judiciaires et des maisons nouvellement acquises pendant l'année que le retrait a lieu.

1005. Les réparations qui doivent être faites des maisons et des héritages, qui sont saisis réellement, ne doivent s'entendre que par celles qui sont urgentes et nécessaires, tant pour empêcher le dépérissement des lieux que pour la location et exploitation d'iceux, et non les réparations voluptueuses faites pour plus de commodité et pour l'embellissement des choses. Les réparations utiles, ou augmentations et améliorations, ne doivent pareillement pas être comptées dans la dépense, attendu que ceux qui sont fermiers judiciaires, ne font faire et construire ces sortes d'ouvrages que pour leur intérêt particulier, dont les parties saisies ni les créanciers n'ont aucun besoin. Il y a un arrêt rendu au parlement le 23 juin 1668, qui

fait un règlement de la dépense qui doit être faite par chacune année pour les réparations, par rapport au prix du bail.

RÉPARATIONS DES BÉNÉFICES.

1006. Les revenus des abbayes, prieurés et autres bénéfices, ont été destinés pour la subsistance des abbés, prieurs ou autres titulaires, pour celles des prêtres ou religieux, pour les réparations des églises et bâtiments, et pour les pauvres, les malades et les pèlerins (1).

(1) Les détails qui suivent offrant un assez grand intérêt historique, nous avons cru devoir les laisser subsister, quoique la plupart de ces détails soient aujourd'hui sans application. Quelques-uns d'entre eux sont d'ailleurs importants à connaître quant à la construction et aux réparations des églises et presbytères.

Nous donnerons ici les dispositions du décret du 30 décembre 1809, relatif aux fabriques, qui se rapportent directement à cette matière.

Art. 37. Les charges de la fabrique sont..... de pourvoir à la décoration et aux dépenses relatives à l'embellissement intérieur de l'église, de veiller à l'entretien des églises, presbytères et cimetières, et en cas d'insuffisance des revenus de la fabrique, de faire toutes diligences nécessaires pour qu'il soit pourvu aux réparations et reconstructions.

Art. 41. Les marguilliers, et spécialement le trésorier, seront tenus de veiller à ce que toutes les réparations soient bien et promptement faites. Ils auront soin de visiter les bâtiments avec des gens de l'art, au commencement du printemps et de l'automne. Ils pourvoiront sur-le-champ et par économie aux réparations locatives ou autres qui n'excéderont pas la proportion indiquée par l'art. 12 (50 fr. dans les paroisses au-dessous de mille âmes, et 100 fr. dans les autres), et sans préjudice toutefois des dépenses réglées pour le culte.

Art. 42. Lorsque les réparations excéderont la somme ci-dessus indiquée, le bureau sera tenu d'en faire rapport au conseil, qui pourra ordonner toutes les réparations qui ne s'élèveraient pas à plus de 100 fr. dans les communes au-dessous de mille âmes, et de 200 fr. dans celles d'une plus grande population. Néanmoins ledit conseil ne pourra, même sur le revenu libre de la fabrique, ordonner des réparations qui excéderaient la quotité ci-dessus énoncée, qu'en chargeant le bureau de faire dresser un devis estimatif, et de procéder à l'adjudication au rabais ou par soumissions après trois affiches renouvelées de huitaine en huitaine.

Art. 43. Si la dépense ordinaire arrêtée par le budget ne laisse pas de fonds disponibles, ou n'en laisse pas de suffisants pour les réparations, le bureau en fera son rapport au conseil, et celui-ci prendra une délibération tendante à ce qu'il y soit pourvu.....

Art. 44. Lors de la prise de possession de chaque curé ou desservant, il sera dressé aux frais de la commune et à la diligence du maire, un état de situation du presbytère et de ses dépendances. Le curé ou desservant ne sera tenu que des simples réparations locatives, et des dégradations survenues par sa faute. Le curé ou desservant sortant, ou ses héritiers ou ayants cause, seront tenus desdites réparations locatives et dégradations.

1007. Par un concile tenu à Rome sous le pape Sylvestre, l'empereur Constantin nouvellement chrétien y assistant:

Que des revenus de l'Eglise il se fasse quatre parties égales, dont une soit donnée au pontife, c'est-à-dire à l'évêque ; l'autre aux prêtres, diacres, et à tous les agrégés, au clergé ; la troisième pour la réparation des temples et églises ; et la quatrième soit distribuée aux pauvres, aux malades et aux pèlerins.

Ut de redditionibus Ecclesiæ quatuor partes fiant, quarum una cadat pontifici, id est episcopo ad sui sustentationem ; altera presbyteris et diaconis, et omni clero ; tertia templorum et ecclesiarum reparationi ; quarta pauperibus, infirmis et peregrinis.

1008. Par l'épître de saint Grégoire le Grand à Augustin, évêque de Cantorbéry, rapportée par le vénérable Bede, au livre premier de l'histoire ecclésiastique des Anglais, chap. 27, au commencement, il est dit :

La coutume du siége apostolique est de donner ces instructions aux évêques lorsqu'ils sont ordonnés, de diviser en quatre parties leurs revenus, dont une partie soit pour leur subsistance

Mos autem apostolicæ sedis est, ordinatis episcopis præcepta tradere, ut in omni stipendio quod accidit, quatuor debeant fieri portiones, una videlicet episcopo et fa-

Art. 92. Les charges des communes relativement au culte, sont..... de fournir aux grosses réparations des édifices consacrés au culte.

Art. 95. Le préfet nommera les gens de l'art par lesquels, en présence de l'un des membres du conseil municipal ou de l'un des marguilliers, il sera dressé le plus promptement qu'il sera possible un devis estimatif des réparations. Le préfet soumettra ce devis au conseil municipal, et sur son avis ordonnera s'il y a lieu que ces réparations soient faites aux frais de la commune, et en conséquence qu'il soit procédé par le conseil municipal, en la forme accoutumée, à l'adjudication au rabais.

Art. 106. Les départements compris dans un diocèse sont tenus envers la fabrique de la cathédrale aux mêmes obligations que les communes envers leurs fabriques paroissiales.

Art. 107. Lorsqu'il surviendra de grosses réparations ou des reconstructions à faire aux églises cathédrales, aux palais épiscopaux et aux séminaires diocésains, l'évêque en donnera l'avis officiel au préfet du département dans lequel est le chef-lieu de l'évêché; il donnera en même temps un état sommaire des revenus et des dépenses de sa fabrique, en faisant la déclaration des revenus qui restent libres après les dépenses ordinaires de la célébration du culte.

Art. 108. Le préfet ordonnera que suivant les formes établies pour les travaux publics, en présence d'une personne à ce commise par l'évêque, il sera dressé un devis estimatif des ouvrages à faire.

miliæ propter hospitalitatem atque susceptionem ; alia clero ; tertia vauperibus ; quarta ecclesiis reparandis.

et celle de leur pauvre famille, la seconde donnée au clergé ; la troisième aux pauvres, et la quatrième pour l'entretien et le rétablissement des églises.

1009. Sous Clovis, l'an 511, il fut tenu un concile à Orléans, par lequel a été destiné prendre la troisième partie du revenu pour les réparations des églises et bâtiments.

Sub Clodovico, anno 511, *justum esse definimus, ut tertia pars fructuum reparationibus ecclesiarum et ædificiorum expendatur.*

Sous Clovis, l'an 511, nous disons, que rien n'est plus juste et plus raisonnable que d'employer la troisième partie des revenus ecclésiastiques aux réparations des églises et bâtiments en dépendants.

AU CHAP. I.

De ædificandis vel reparandis ecclesiis. Apud Gregor.

De la construction des édifices des églises et de leur entretien.

1010. Il faut remarquer que, suivant le même concile tenu à Orléans sous Clovis, l'an 511, les oblations ne sont sujettes à aucunes réparations, ni entretien, soit de bâtiments, ornements ou autres, attendu que les oblations et menus droits d'église sont casuels et incertains; ce qui a même été jugé par arrêt.

1011. Mais sur les autres revenus, les abbés et prieurs commandataires, ou autres bénéficiers, sont tellement tenus des réparations, réfection et entretien des églises et bâtiments dépendants de leurs bénéfices, qu'ils doivent en user comme bons pères de famille, selon les lois et ordonnances ecclésiastiques; et après leur mort leurs héritiers seront tenus des réparations, et les biens desdits bénéficiers, tant patrimoniaux qu'acquis, sont obligés et hypothéqués du jour de la prise de possession; ce qui a été jugé par plusieurs arrêts.

Ex litteris in verbo obligata de pignoribus apud Gregor:

Omnia bona prælati sunt obligata ecclesiæ pro mala

Dans ses lettres touchant les promesses et gages, saint Grégoire dit que :

Tous les biens d'un prélat sont responsables à l'Eglise de

sa mauvaise administration; et l'Eglise peut agir contre un tiers possesseur, comme une épouse pour sa dot: qu'il ne faut pas oublier cette glose; car l'argument tire sa force de la seule raison : l'Eglise, dit-il, est comparée à un mineur : or, comme les biens du tuteur sont tacitement hypothéqués envers son pupille, ainsi les biens d'un prélat le sont à l'Eglise.

administratione, et sic potest agere ecclesia contra tertium possessorem sicut agit mulier pro dote: et non tradas oblivioni hanc glossam; nam militat argumentum à paritate rationis; ecclesia enim æquiparatur minori : ergo sicut bona tutoris sunt tacite obligata pupillo, ita et bona prælati ecclesiæ.

1012. Et Guimier en la *Pragmatique-Sanction*, dit, article 55

Nam ecclesiarum circa medium depereunt, etc.

Car les biens des églises dépérissent vers moitié, etc.

Les biens d'un prélat sont responsables à l'Eglise de leur mauvaise conduite, et elle peut agir contre un tiers possesseur comme une femme agit pour sa dot, ce qui est très-raisonnable; car l'Eglise est comparée à la femme, et le bénéficier au mari; les biens du mari sont tacitement obligés à la dot. L'Eglise est de même comparée au mineur; de même que les biens du tuteur sont tacitement obligés à l'endroit du mineur, de même les biens d'un prélat le sont tacitement à l'Eglise. La même chose est du fisc ou trésor royal; le garde du trésor engage tacitement ses biens: ainsi les biens d'un prélat sont caution à l'Eglise; led t prélat contractant, pour ainsi dire, avec elle, acceptant la prélature. *Au chapitre, si ce n'est de la renonciation, etc.* De même les biens d'un administrateur sont tacitement obligés envers son administration.

*Bona ipsorum rectorum sunt obligata ecclesiæ pro mala administratione eorum, et poterit ecclesia agere contra tertium possessorem ut agit mulier pro dote à paritate rationis; nam ecclesia æquiparatur uxori, et beneficiatus marito, bona autem viri sunt tacitè obligata pro dote : item ecclesia æquiparatur minori : ergo sicut bona tutoris sunt tacitè obligata pupillo, ita bona prælati ecclesiæ. Idem vides in fisco quod bona conductoris vectigalium sunt tacitè obligata fisco; ergo bona prælati ecclesiæ qui quasi contrahit cum ecclesia accipiendo prælaturam.*Caput nisi de renuntiatione, etc. *similiter bona administratoris sunt tacitè obligata pro suâ administratione.*

1013. La coutume de Paris ne s'est point expliquée sur le fait des réparations des églises, ni sur les logements des curés; cependant c'est un fait qui a été des plus contestés, et qui n'est point trop éclairci. L'usage dans lequel on est sur ce sujet est fondé sur divers édits, déclarations, arrêts et sentences, qui ont été donnés et rendus à l'occasion des difficultés qui sont arrivées sur ces réparations, mais qui n'ont point satisfait à toutes les différentes circonstances dans lesquelles se trouvent ces sortes de réparations. Dans le temps que les biens ecclésiastiques se partageaient, ainsi qu'il vient d'être dit, il ne s'agissait d'aucune distinction entre le chœur et la nef des églises; celui qui recevait la partie du bénéfice destiné aux réparations était chargé de toutes généralement. L'usage de payer les dîmes personnelles, qui faisaient une grande partie du revenu des bénéficiers, s'étant insensiblement aboli, et la libéralité des fidèles envers leurs pasteurs, ayant entièrement diminué, vers le douzième siècle, à quoi l'établissement des ordres mendiants ne contribua pas peu, ils crurent être aussi en droit de se décharger d'une partie de leurs obligations : et effectivement nous ne voyons plus depuis ce temps-là de canons qui les obligent, comme auparavant, au total des réparations de leurs églises, mais seulement à une partie proportionnée à leurs revenus, et les paroissiens au surplus. La distinction du chœur et de la nef, dans les églises paroissiales, semble avoir commencé en Angleterre, et on la trouve pour la première fois bien expressément marquée dans l'ordonnance que rendit en 1248 Gauthier de Gray, archevêque d'York, rapportée tome 8, des Conciles, où il est dit :

Statuimus ut parochiani nostri omnes et singuli sciant, quod calix, missale, casula, cappa, ornamenta, luminaria, reparatio navis ecclesiæ et constructio ejusdem cum campanili, clausura cæmeteriorum, cum aliis navis ecclesiæ ad ipsos pertinent; ad rectores vero vel vicarios omnia alia pertinebunt, scilicet cancellus principalis, cum ejus reparatione, tam in parietibus quam in tecturis, cum scamnis et aliis ornamentis honestis, et cum manso rectoriæ.

Nous ordonnons et voulons que tous nos paroissiens sachent qu'ils sont tenus de fournir à l'église, le calice, le missel, la chasuble, la chape, les ornements, le luminaire; qu'ils sont tenus de faire les réparations de la nef et même sa construction, celle du clocher, la clôture des cimetières et des bas-côtés de la nef; et que toutes les autres dépendances de l'église regardent les curés ou vicaires, comme du chœur et de ses réparations, tant pour ce qui concerne ses murs que pour la couverture avec ses stalles et

autres ornements convenables,
et aussi la maison presbytérale.

1014. Cette distinction du chœur et de la nef semble avoir passé en Normandie vers le quatorzième siècle, comme le donne à entendre le concile de Rouen de l'an 1335, canon 8. Mais il n'assujéttit aux réparations du chœur que les gros décimateurs, et encore subsidiairement, et au défaut des revenus de la fabrique qui en sont principalement chargés; et enfin on la voit établie dans les Pays-Bas et en Espagne dans le seizième siècle, comme nous l'apprennent les conciles de Tolède de l'an 1566, et de Cambrai de l'an 1565, titre 16, chap. 8, qui ordonnent que les réparations du chœur se feront par ceux qui perçoivent les dîmes, sans néanmoins déroger à la coutume des lieux où le peuple en peut être tenu. La jurisprudence de ce royaume ne paraît pas avoir été bien établie sur la distinction des chœurs et des nefs des églises même à la fin du seizième siècle; l'ordonnance de Blois, rendue dans l'assemblée générale des États du royaume en 1579, ne connaît point la distinction de la nef et du chœur des églises, et charge seulement les évêques de pourvoir dans le cours de leurs visites à ce que les églises soient restaurées, entretenues et fournies de livres, croix, calices et ornements. L'édit de la juridiction ecclésiastique l'a entièrement fixé.

1015. L'ordonnance du roi Charles VI, de l'an 1385, parle nommément des héritiers des évêques, lesquels sont obligés aux réparations des églises : laquelle ordonnance a été renouvelée par celle d'Orléans en 1560, article 21, et autres qui sont notoires. Par lettres patentes du roi Charles IX, des 10 septembre 1571 et 3 novembre 1572, transcrites au quatrième tome du recueil général des affaires du clergé de France, tome 22, page 897, et auparavant au recueil des édits du clergé de France, livre 1, folio 63 et 65, les bénéficiers sont exempts et déchargés des réparations de ce qui a été entièrement ruiné par les troubles, sans qu'ils puissent être contraints de réparer que ce qui est demeuré en nature, et ce qui doit être clos et couvert; à quoi la cour, par arrêt de vérification du 22 décembre de ladite année 1572, a donné force, les grand'chambre et tournelle assemblées; et a ajouté cette limitation : si ce n'est que lesdites ruines fussent arrivées par la faute notable et négligence des tenants desdits bénéfices, auquel cas ils en seraient tenus.

1016. Pour l'intelligence de ce qui est contenu dans les édits et déclarations du roi, et les arrêts sur le fait dont il s'a-

git, il est à propos d'expliquer ce qu'on entend par le nom de décimateur, et combien il y a de sortes de dîmes. Il y a trois sortes de dîmes, savoir : les réelles, personnelles et mixtes. Les dîmes réelles sont les prédiales ou dîmes des fruits des héritages, ordinairement appelées dîmes vertes, dont les unes sont nommées grosses dîmes, lesquelles sont ecclésiastiques ou inféodées, et les autres sont nommées dîmes novales. Les grosses dîmes se lèvent sur les héritages, qui de temps immémorial ont porté fruits, comme vin, grains, foins et autres fruits dont on ignore le temps qu'ils ont été défrichés et mis en culture; ces grosses dîmes sont originairement ecclésiastiques, dont quelques-unes ont été inféodées par les papes qui les ont données à des laïques par un privilége spécial, pour des services considérables qu'ils avaient rendus à l'église, et ils les possèdent en fiefs, dont ils doivent reconnaissance aux églises où ils les lèvent. Les dîmes novales sont celles qui se lèvent sur les héritages défrichés depuis quarante ans, et lorsqu'on les a une fois reconnues pour telles, ces dîmes sont toujours novales. Les dîmes personnelles sont celles que doit un homme de ce qu'il a acquis de son travail et industrie, science, négoce ou de quelque autre acte licite. Il y en a de deux sortes, savoir : les spirituelles, comme le carême des chrétiens, qui est la dîme des jours que nous rendons à Dieu. La deuxième sorte de dîme personnelle est corporelle, et se nomme corvée, qui sont certaines quantités de journées que les habitants sont obligés de travailler sans salaire pour leur seigneur chaque année ou autrement; c'est aussi quelque somme d'argent que chacun est tenu de payer par an, comme la capitation, ou une fois payé. Les dîmes mixtes, autrement appelées *prémices*, sont celles des animaux, parce qu'ils vivent et profitent en partie de ce qui croît sur les héritages, et en partie du soin que les personnes en prennent et de la garde qu'ils en font. Les dîmes mixtes sont aussi de deux sortes. L'une se nomme charnage, comme sont les poulets, dindons, oiseaux, agneaux, cochons de lait et autres semblables. L'autre sorte est le travail des animaux en certains jours de corvées : la dîme des œufs, beurre, laine et toisons, et autres produits et dépouilles des animaux.

1017. Ceux qui recueillent et perçoivent toutes ces sortes de dîmes sont nommés décimateurs; les gros décimateurs sont ceux qui reçoivent les dîmes des fruits qui se lèvent sur les héritages, et ce sont eux qui sont tenus de contribuer en partie aux réparations et entretiens des églises paroissiales où ils recueillent les dîmes.

1018. Les dîmes ont été données à l'église, tant pour l'en-

tretien ou subsistance de prêtres ou curés qui administrent les saints sacrements, que pour les pauvres et l'entretien des églises; cela se doit entendre du chœur et cancel. Il y a deux sortes de dîmes, savoir : les dîmes ecclésiastiques et les dîmes inféodées. Les dîmes inféodées sont celles qui ont été aliénées et données en fief à des laïques, et qui sont par eux possédées.

1019. Ceux qui perçoivent les dîmes ecclésiastiques sont tenus des entretiens, réfection et rétablissement du chœur ou cancel, des ornements et livres nécessaires pour le service des paroisses où ils perçoivent lesdites dîmes. A l'égard des dîmes inféodées, elles ne sont aucunement tenues de ce que dessus; ce qui a été jugé par plusieurs arrêts.

1020. [Suivant l'édit de la juridiction ecclésiastique de 1695, les gros décimateurs ne sont tenus des livres et ornements que subsidiairement au revenu des fabriques; ainsi, pour que les gros décimateurs soient obligés de fournir des livres et ornements, il faut que les fabriques soient pauvres.

Il est dit dans cet article que les dîmes inféodées ne sont aucunement tenues des réparations du chœur et cancel : il est cependant dit dans le susdit édit de 1695 que les ecclésiastiques qui jouissent des dîmes dépendantes des bénéfices dont ils sont pourvus, et subsidiairement ceux qui possèdent des dîmes inféodées, seront tenus de réparer et entretenir en bon état le chœur des églises paroissiales dans l'étendue desquelles ils lèvent lesdites dîmes.]

1021. Il faut remarquer que les oblations ne sont point sujettes aux réparations ni entretien des bâtiments, ornements ou autres, suivant le premier concile tenu à Orléans du temps de Clovis, l'an 511, joint à ce que les oblations et menus droits de l'église sont casuels et incertains.

1022. Il y a dans les registres de la cour une ordonnance de Charles VI, de l'année 1385, faite sur la plainte et doléance de l'Université de Paris, laquelle, suivant la dernière division faite par les conciles et constitutions canoniques, a réglé au tiers du revenu des dîmes en gros fruits la contribution que les bénéficiers sont tenus de faire pour la réparation et entretènement de leurs églises. Cette ordonnance est rapportée par Desvoisins en l'histoire de Charles VI, en 1385, page 64.

1023. Les églises sont, ou paroissiales, ou abbatiales, ou prieurales, ou bénéficiales, ou monacales, ou chapelles de communauté et de confrérie; toutes lesquelles sont entretenues et réparées aux dépens de ceux de qui elles dépendent et à qui elles appartiennent. Les religieux et religieuses, les con-

fréries et les communautés, entretiennent et réparent leurs églises quand elles ne dépendent d'aucun bénéfice. D'autres églises sont entretenues et réparées aux dépens des bénéficiers commendataires, lorsque les revenus destinés pour les réparations et entretiens de l'église sont joints et annexés à la manse du bénéfice. D'autres églises le sont, partie par les bénéficiers commendataires, et partie par les religieux, suivant les accords et transactions faites entre eux; dans tous lesquels cas on suit les règlements de chacun en particulier.

1024. [Les évêques sont tenus des réparations et entretien de leurs églises cathédrales pour un quart et le chapitre des trois autres quarts; les évêques sont aussi obligés de fournir à la dépense des ornements pour un quart: il y a un arrêt rendu entre un évêque d'Angers et son chapitre, qui l'a jugé ainsi: il y en a un récent du 7 mars 1711 entre les chanoines de Meaux et les héritiers de feu M. Bossuet, leur évêque. Dans les églises cathédrales il ne s'agit point de distinction du chœur d'avec la nef; l'évêque est tenu du quart de toutes les réparations indistinctement.]

1025. A l'égard des églises paroissiales, elles sont entretenues et réparées, partie aux dépens des gros décimateurs, et partie par la fabrique et les habitants: et où il n'y a point de dîmes à percevoir, comme aux paroisses de la ville et des faubourgs de Paris, et de plusieurs autres villes, les fabriques, c'est-à-dire, les revenus des paroisses qui sont dirigés par les assemblées des notables habitants, et par ceux qui sont nommés et établis marguilliers pour en percevoir les deniers et faire les payements chacun pendant l'année de leurs exercices, sont entièrement chargés, non-seulement de faire célébrer le service divin et de faire acquitter les fondations et charges des paroisses, mais encore d'entretenir entièrement et généralement tous les ornements et les bâtiments des églises et les autres édifices qui en dépendent, y ayant pour l'ordinaire dans chaque paroisse des fonds suffisants pour y satisfaire; et si les revenus n'étaient pas suffisants pour les réparations de l'église, les habitants de la paroisse seront tenus d'y contribuer suivant les réparations des taxes imposées sur chacun d'eux en particulier.

1026. Ce n'est pas la même chose aux paroisses de campagne, où les fabriques ont peu de revenu, et où les habitants ne sont pas toujours fort à leur aise; les seigneurs bénéficiers décimateurs sont tenus de contribuer à une partie des entretiens et réparations des églises; c'est ce qui doit être expliqué dans ce chapitre, conformément aux édits et déclarations du roi et

aux arrêts, concernant les réparations et entretien des églises paroissiales et des presbytères.

1027. Les archevêques et les évêques ont droit et sont chargés de veiller à ce que les églises de leurs diocèses soient bien entretenues et réparées, que le service divin y puisse être célébré, et les fonctions du christianisme décemment et commodément faites, ainsi qu'il est expliqué par la déclaration du roi du 18 février 1661, pour les réparations des églises et des presbytères.

1028. Lorsque les abbés ou prieurs commendataires, ou autres bénéficiers jouissent de tous les revenus, et que les religieux ou prêtres ne sont que pensionnaires, lesdits abbés, prieurs ou autres bénéficiers sont tenus de toutes les charges, entretiens, réfections et réparations des églises et des livres, ornements et autres choses nécessaires pour le service divin, à moins qu'il n'y eût quelque fondation particulière dont les religieux fussent jouissants; auquel cas ils seraient tenus de leurs ornements et autres choses nécessaires pour acquitter lesdites fondations.

1029. Mais quand il y a un partage fait, et que les religieux ont choisi un tiers, lesdits religieux sont tenus de l'entretien des églises échues dans leur lot, ensemble de payer leur part et portion des charges du bénéfice, et les deux autres tiers sont affectés, savoir: un tiers à la subsistance de l'abbé, prieur, ou autre; le troisième pour les charges ordinaires et extraordinaires du bénéfice et aumônes: ce qui a été jugé par plusieurs arrêts.

1030. Le chœur et cancel d'une paroisse doit être considéré comme le temple était du temps des Israélites, dans lequel se faisaient les sacrifices, où il n'y avait que les prêtres qui entrassent, autour duquel le peuple se mettait en prières. Le chœur est ainsi appelé, parce qu'au commencement de la naissance de l'Eglise, les prêtres se rangeaient en rond, en forme de couronne autour de l'autel, et pour cette raison le chœur est aussi appellé *presbyterium sacrorum*, assemblée de personnes sacrées, lequel était absolument interdit aux personnes laïques; comme pareillement le cancel autour du maître-autel, autour duquel on mettait des balustrades de bois ou d'airain, qui étaient appelées *cancelli et transenna per palmas*, Ep. 12, c'est-à-dire, balustrades à hauteur d'appui, parce qu'elles étaient de la hauteur du coude, et servaient de bornes et d'appui à ceux qui étaient debout; les évêques y avaient séance, comme au lieu le plus honorable. Mais comme ces temples n'ont été disposés que pour les sacrifices et le service divin, et pour placer ceux qui sont préposés pour y assister, les peuples, pour leur commodité particulière, ont fait faire des bâtiments joignants, qui sont

extrà chorum et sacramentorium, sive cancellos, hors le chœur et le sanctuaire ou cancel, et qui s'appellent la nef, dans laquelle, au temps de la naissance de l'Eglise, les femmes étaient séparées d'avec les hommes, et les vierges d'avec les femmes mariées. Il y a de ces nefs plus ou moins grandes, par rapport au nombre de peuple qui se trouve dans les paroisses, où on est souvent obligé de faire des bas côtés à la nef, que l'on nomme collatéraux; même souvent on les continue à côté des chœurs et au derrière pareillement, pour la commodité des paroissiens. Le terme de cancel, qui vient du mot latin *cancelli*, veut dire environné de barreaux ou autre espèce de fermeture de bois, de fer ou de cuivre, qui servent de clôture au chœur et au sanctuaire, tant du côté de la nef que des côtés des latéraux placés entre les piliers qui soutiennent la voûte du chœur et du sanctuaire.

1031. Les murs, piliers butants, clôture, et tout ce qui soutient, environne et est renfermé dans le chœur et le sanctuaire du maître-autel, depuis les fondements, le pavé, les voûtes, les vitres, le comble, la couverture, les croix et autres amortissements qui seraient au-dessus des combles, sont à la charge des gros décimateurs, lesquels sont obligés à la réfection et à l'entretien de toutes ces choses.

1032. [L'édit de la juridiction ecclésiastique de 1695, article 21, ordonne que *les ecclésiastiques qui jouissent des dîmes dépendantes des bénéfices dont ils sont pourvus, seront tenus de réparer et entretenir en bon état le chœur des églises paroissiales, dans l'étendue desquelles ils lèvent les dîmes.* La même chose a été ordonnée par plusieurs arrêts du conseil et du parlement : pourquoi les curés sont aussi tenus de faire faire les réparations du chœur de leur église, à proportion des dîmes qu'ils possèdent dans la paroisse. Les chœurs des paroisses sont de différentes formes et structure : les plus simples, tels que sont le plus souvent les chœurs des paroisses de campagne, sont ceux qui sont seulement environnés de murailles, dans lesquelles il y a des croisées percées pour éclairer le chœur, et contre lesquelles murailles en dehors il y a des piliers butants pour soutenir la poussée des voûtes, et empêcher l'écartement des murailles ou celui de la charpente du comble. Dans ces chœurs les gros décimateurs sont tenus des murs avec leurs fondements, des piliers butants, des voûtes, de la charpente au-dessus, et de sa couverture, du pavé, des vitraux et vitres, et grilles de fer, s'il y en a, pour mettre le chœur plus en sûreté. A l'égard des croix et amortissements, s'ils étaient d'une grande dépense, ce qui arrive rarement aux chœurs des paroisses de campagne, il serait

libre aux gros décimateurs de les faire plus simples, pourvu qu'ils fussent d'une égale durée et solidité. Il y a d'autres chœurs de paroisses qui ont des collatéraux ou bas côtés qui les environnent en tout leur pourtour; et ces sortes de chœurs sont pour l'ordinaire séparés des bas côtés par des piliers de pierre qui soutiennent les voûtes du chœur et celles des bas côtés, et entre ces piliers il y a des grilles de bois ou de fer qui servent de clôture au chœur: ces piliers et grilles sont le cancel du chœur, et sont à la charge des gros décimateurs. Ces piliers sont à leur charge en entier, quoiqu'ils soutiennent les voûtes des bas côtés, et qu'il y ait des cas où les bas côtés ne sont point à la charge des gros décimateurs, ce que nous expliquerons dans la suite: la raison est que les gros décimateurs sont tenus du cancel, et que les bas côtés, loin de faire tort aux piliers du chœur, les entretiennent et leur servent de piliers butants.]

1053. De même le maître-autel et ses dépendances, les chaires, stalles et bancs, pour les ecclésiastiques et les chantres, scellés et attachés pour perpétuelle demeure dans le chœur, sont aussi à la charge des gros décimateurs.

1054. [Si le sanctuaire était plus élevé que le chœur, et qu'il y eût des marches pour y monter, ces marches seraient à la charge des gros décimateurs. Si le sanctuaire était séparé du chœur par une balustrade, soit de pierre, soit de fer ou de bois, elle serait pareillement à la charge des gros décimateurs. Le marche-pied du maître-autel, soit qu'il soit d'une ou plusieurs marches, le maître-autel, les gradins au-dessus pour recevoir les chandeliers et la croix, le tabernacle, le tout est à la charge des gros décimateurs. A l'égard du retable de l'autel, qui est la décoration au-dessus et à côté du maître-autel, lequel retable est pour l'ordinaire orné de tableaux, de colonnes, pilastres, frontons, cintres et autres ornements, il y en a qui prétendent que les gros décimateurs n'en sont point tenus. Cette question n'a pas été décidée par les arrêts, du moins ils ne sont point venus à ma connaissance; mais je ne sais sur quel principe peut être fondée cette opinion: ces décorations servent à relever la majesté du chœur, et à donner plus de respect aux peuples pour les saints mystères; pourquoi je pense que les gros décimateurs en sont tenus, ces ornements faisant une partie du chœur, qu'on ne peut supprimer sans courir risque de diminuer le respect dû à ce lieu. Je suis d'autant plus engagé à penser ainsi, que les chanoines de Langres ont été condamnés envers les marguilliers de l'œuvre et fabrique de Saint-Étienne de Bar-sur-Seine, par sentence des requêtes du palais, confir-

mée par arrêt du 14 juillet 1705, de faire rétablir les vitres du chœur dans le même état qu'elles étaient, en verres peints. La peinture de ces vitres n'est pas certainement de la même considération que le retable du maître-autel; par conséquent mon sentiment est que les gros décimateurs en doivent être tenus. Je pense seulement que si quelque gros décimateur, ou autre particulier, par zèle, avait fait construire un retable d'autel avec grande dépense, que ce retable venant à périr, les gros décimateurs pourraient obtenir d'en faire un moindre, pourvu que la décence y fût observée. Je pense de même à l'égard des autres ornements qui pourraient se trouver dans les chœurs, comme lambris qui accompagneraient le maître-autel, et c eu qui pourraient être au-dessus des stalles du chœur. Les murs et grilles, soit en bois, soit en fer, avec le crucifix au-dessus, qui séparent les chœurs des églises d'avec les nefs, font encore partie du cancel, et les gros décimateurs en sont tenus : et quand bien même ces murs monteraient jusqu'au haut des voûtes du chœur et de la nef, comme cela se trouve dans quelques églises de campagne, n'y ayant qu'une grande porte par laquelle le peuple peut voir la célébration de l'office-divin, ces murs, quoiqu'ils servissent de pignon commun à la nef et au chœur, seraient à la charge des gros décimateurs, ainsi que la grille de la porte de l'entrée du chœur, les gros décimateurs étant totalement chargés du chœur et de son chancel ou cancel. Si le chœur avait son pignon particulier, et la nef le sien, comme il arrive lorsqu'il y a un espace entre la nef et le chœur sur lequel est le clocher, comme j'ai vu dans quelques églises, ce qui formait un grand passage dans le milieu, dans lequel étaient les cordes des cloches, et à l'un des côtés était l'escalier pour monter au clocher, et à l'autre une serre pour les ustensiles de l'église : en ce cas les gros décimateurs sont chargés du pignon du chœur, et les habitants de celui de la nef; et s'il y a des voûtes au-dessus de cet espace, elles sont à la charge des habitants, représentant la croisée de l'église qui fait partie de la nef, comme il sera dit après.]

1055. Le chœur se distingue aisément de la nef et des collatéraux par la différence de leurs bâtiments qui sont rarement uniformes : ils sont souvent de différente construction et de différente symétrie, soit aux piliers, voûtes, couverture ou charpente. Mais comme il peut arriver que les bâtiments du chœur ou de la nef d'une église seraient de même construction et symétrie en leur entier, ce qui est rare, le chœur qui est ce qui concerne les gros décimateurs, se trouvera compris depuis l'endroit de la clôture sur laquelle est le crucifix, jusqu'au chef

de l'église où est ordinairement le sanctuaire et la sacristie au derrière.

1036. Comme les paroissiens, contre la règle et par tolérance, se sont placés dans le chœur, il est arrivé que, pour leur commodité, ils ont allongé le chœur d'une travée ou d'une demi-travée de voûte, en transportant plus avant dans la nef la clôture où est le crucifix. Ce qu'il est bon d'observer quand il arrive quelque visite de réparations, afin de ne point charger les gros décimateurs de ce qu'ils ne doivent pas : cela se découvre par la différente construction des voûtes et charpente ou couverture, ou par des vestiges qui peuvent paraître dans les piliers où étaient les anciennes clôtures, ou bien même par des procès-verbaux que les gros décimateurs ne manquent pas de faire faire lorsque l'on fait ces sortes d'innovation.

1037. A Fontenay, proche Vincennes, diocèse de Paris, la clôture d'entrée du chœur de l'église a été avancée dans la nef d'environ une travée par les habitants, dont les gros décimateurs firent lors faire un procès-verbal ; et comme il survint des réparations tant à ladite église qu'au chœur et clocher, les habitants ayant présenté leur requête au conseil, il fut dressé un procès-verbal desdites réparations le 2 juillet 1703, par lequel, sans avoir égard à la clôture de l'entrée du chœur qui avait été changée, les gros décimateurs ne furent chargés que des réparations qui étaient à faire dans l'étendue ancienne du chœur, qui est de deux travées, au-dessus desquelles la charpente et la couverture se trouvaient d'une construction différente de celle de la nef, et en étant même partagées par un pignon : joint encore que les deux travées de voûtes sont aussi différentes de celles de la nef.

1038. Quant aux latéraux ou collatéraux qui sont à côté ou derrière le chœur, et qui l'environnent, il faut distinguer s'ils sont d'une construction aussi ancienne que le chœur, en sorte qu'il paraisse que l'un a été pour soutenir et arc-bouter l'autre: c'est aux gros décimateurs à réparer le tout, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, même le pavé, les voûtes et la couverture.

1039. [Il est arrivé de grandes difficultés au sujet des collatéraux et bas côtés des chœurs : les jugements ont varié à ce sujet. M. Desgodets et beaucoup d'autres prétendent que lorsque les bas côtés du chœur ont été bâtis en même temps que le chœur, que les bas côtés servent de piliers butants au chœur : que par conséquent c'est aux gros décimateurs à les réparer ; mais que s'ils ont été faits après coup, c'est aux habitants. En 1650, le 6 août, les doyen, chanoines et chapitre de l'église cathédrale de Saint-Étienne de Châlons, et autres décimateurs,

ont été condamnés envers les habitants de Bussy-l'Estrée, de faire la réparation du chœur entier de leur paroisse, sans distinction des deux côtés ou collatéraux. Cet arrêt n'a point fait de distinction, et ne dit point si ces collatéraux étaient aussi anciens que le chœur, ou s'ils avaient été faits après coup. Le 20 mai 1698 il a été jugé au conseil, au sujet de la paroisse de Noisy-le-Sec, près Paris, même diocèse, que les habitants de cette paroisse feraient les réparations qui étaient à faire aux voûtes et couvertures des bas côtés qui sont aux côtés du chœur, quoique lesdits bas côtés soient clos à l'alignement de la clôture du chœur. La même chose a été jugée par arrêt du conseil du 11 janvier 1701, au sujet des bas côtés du chœur de l'église de Bourg-la-Reine, près Paris, même diocèse. Le 10 juin 1704 il a été jugé au conseil, que les habitants de Fontenay proche Vincennes, diocèse de Paris, feraient les réparations des collatéraux aux deux côtés du chœur, quoique fermés d'une clôture à l'alignement de celle du chœur. Il y a sur ce sujet des raisons pour et contre les gros décimateurs. Les raisons tendantes à la décharge des gros décimateurs sont que l'édit de 1695 ne les charge que du chœur et cancel; que les bas côtés ne peuvent jamais être regardés comme les piliers butants du chœur; que ces bas côtés ont en outre des piliers butants pour soutenir la poussée de leurs voûtes; que ces bas côtés sont souvent bien moins élevés que le chœur; qu'ainsi ils ne peuvent servir à soutenir et buter la voûte du chœur; qu'il faut au-dessus de ces bas côtés des piliers butants pour soutenir la poussée de la voûte du chœur; qu'au lieu qu'ils ne sont obligés qu'à une clôture du chœur qui est le cancel, ils seraient obligés d'en entretenir deux, outre les voûtes, ce qui serait une surcharge considérable : que si ensuite des bas côtés il y avait des chapelles qui les environnent, et qu'elles eussent été construites en même temps que les chœurs et les bas côtés, si la raison ci-dessus alléguée avait lieu, qu'ils seraient encore chargés de l'entretien de ces chapelles, parce qu'elles serviraient à buter les voûtes des bas côtés; que les bas côtés servent de supplément à la nef; que les habitants y assistent au service divin; qu'ils y ont des bancs et l'ouverture de la terre; que la fabrique en tire une rétribution, et que ces lieux sont totalement inutiles au clergé. Les habitants ont pour eux les raisons suivantes : que l'édit de 1695 ne les charge que de l'entretien de la nef de leurs églises; que cependant, lorsqu'il y a des bas côtés aux côtés de la nef, que dans tous les cas ils en sont chargés; que les gros décimateurs auraient bien moins d'entretien et de réparations à faire pour les chœurs, lorsqu'il y a des bas côtés qui l'envi-

ronnent, s'ils n'étaient jamais tenus de ces bas côtés ; parce qu'ils n'auraient pas de murs à entretenir, n'y ayant que de simples piliers avec grilles de bois ou de fer; qu'il y a bien des cas où ils n'auraient ni vitres, ni vitraux, ni barreaux de fer à entretenir. Lorsque l'on pèsera les raisons des uns et des autres, l'on aura de la peine à soumettre les gros décimateurs à l'entretien des bas côtés du chœur, quand bien même ils auraient été construits en même temps que le chœur.]

1040. Si, au contraire, ces collatéraux ont été ajoutés après coup, comme l'on présume que ce n'est que pour la commodité des habitants, à cause de leur grand nombre, on juge que c'est aux habitants à les entretenir de toutes sortes de réparations. Lors, comme il arrive souvent, que ces collatéraux sont occupés par une chapelle seigneuriale, ou que d'autres chapelles de fondations particulières soient dans l'église, en sorte qu'elles ne sont pas spécialement destinées pour l'usage, la commodité et la dévotion publique, les réparations de ces chapelles collatérales doivent être faites par les seigneurs ou par les bénéficiers titulaires des chapelles.

1041. [Il a été jugé, par arrêt du 12 avril 1688, que lorsque les chapelles ont été bâties avec le corps de l'église, et qu'elles n'en sont point, pour ainsi dire, un corps séparé, il a été jugé qu'elles seraient entretenues par les habitants; mais que si elles en faisaient un corps séparé, et qu'elles eussent été bâties après coup, elles seraient entretenues aux dépens du chapelain.]

1042. Dans la paroisse de Marsilly-sur-Saône en Bourgogne, diocèse de Langres, l'église fut incendiée par les guerres, la nef fut totalement brûlée, dont il ne resta que les murs; le chœur, qui était voûté, ne fut pas tant endommagé; et comme cette église fut longtemps à rebâtir, deux principaux habitants firent bâtir chacun une chapelle aux côtés du chœur, ayant leur entrée par dedans ledit chœur. Environ l'an 1660, le chœur menaçant ruine, les habitants intentèrent procès au gros décimateur, ce qui donna lieu à une descente sur les lieux, dont on dressa procès-verbal : par laquelle descente tout fut visité ; et, par ledit procès-verbal, le gros décimateur fut chargé des réparations du chœur et cancel, comme ci-devant est expliqué, et les particuliers qui avaient fait bâtir les chapelles furent chargés des réparations et entretien d'icelles.

1043. Les habitants de Charonne près Paris, ayant présenté leur requête au conseil au sujet des réparations qui étaient à faire à leur église, il en fut dressé un procès-verbal le 22 août 1701, dans lequel procès-verbal étaient comprises les réparations qui étaient à faire aux voûtes et piliers butants des bas

côtés ou collatéraux qui sont au côté du chœur, quoique lesdits bas côtés soient fermés de clôture à l'alignement de celle de l'entrée du chœur. Dans le même procès-verbal, il est dit qu'il y a la chapelle du seigneur au bout d'un des bas côtés, laquelle est joignante le maître-hôtel, et que les réparations qui sont à y faire, expliquées audit procès-verbal, seront faites aux dépens du seigneur seul. Toutes ces réparations ont été faites en exécution d'un arrêt du conseil du 12 août 1702, qui a confirmé ledit procès-verbal.

1044. [Ces deux derniers jugements n'expliquent point si les chapelles avaient été faites après coup, ou si elles avaient été établies avec le corps de l'église. Ce ne devrait point être les seigneurs qui entretinssent ces chapelles, d'autant plus que ces chapelles n'ont point été abandonnées aux seigneurs par les habitants sans récompense. Il pourrait cependant arriver que cet arrêt de 1688 eût jugé ainsi, parce que la question était entre les marguilliers et les habitants; mais que si la contestation avait été entre le seigneur et les habitants, qu'il aurait été décidé comme il a été jugé au sujet des chapelles des paroisses de Marsilly et de Charonne, les seigneurs étant présumés être toujours en état de supporter ces réparations, au lieu qu'un chapelain peut être très-pauvre et hors d'état de pouvoir faire ces réparations. Les sacristies sont quelquefois à l'entretien des gros décimateurs, et quelquefois à l'entretien des habitants. Lorsque les sacristies sont derrière le maître-hôtel dans le chœur, ces sacristies sont à la charge des gros décimateurs, quant aux murailles et voûtes faisant partie du chœur; mais quant aux armoires et tables, il faut distinguer si la fabrique est si pauvre qu'elle ne puisse fournir l'église d'ornements; en ce cas, la sacristie étant destinée pour serrer les ornements, c'est aux gros décimateurs d'entretenir les armoires et tables; mais si la fabrique est en état d'entretenir l'église d'ornements, c'est aux habitants d'entretenir les armoires et tables de la sacristie, quoiqu'elle soit située dans le chœur. Si la sacristie n'est point pratiquée dans l'intérieur de l'église, en quelque endroit qu'elle soit située, soit vers le chœur, soit vers la nef, si ce sont les gros décimateurs qui fournissent les ornements de l'église, ils sont tenus de l'entretien de la sacristie entièrement : mais si c'est la fabrique qui fournit les ornements de l'église, c'est aux habitants à réparer ou reconstruire tout ce qui dépend de la sacristie.]

1045. Les habitants de la paroisse sont tenus de l'entretien, de toutes les réparations et réfections de la nef, de ses collatéraux, de la croisée entre la nef et le chœur, lorsqu'il y en a

une, en ce qui n'est pas de la dépendance du chœur ; comme aussi des portes et des porches de l'église, et des chapelles communes qui ne dépendent que des habitants, de la clôture du parvis et du cimetière.

1046. [L'édit de la juridiction ecclésiastique de 1695 y est formel ; il y est dit, article 22 : seront tenus pareillement les habitants desdites paroisses d'entretenir et de réparer la nef des églises et la clôture des cimetières. Les habitants occupent la nef des églises ; ils ont l'ouverture de la terre, et disposent des bancs. Lorsqu'il y a des bas côtés à la nef, et une croisée au-devant du chœur avec porches collatéraux, ils en disposent de même. Les habitants sont tenus du pavé, des murs, croisées, voûtes, charpente du comble, et couverture de la nef, du banc de l'œuvre, de la chaire, des confessionnaux ; le tout est à la charge des habitants, ainsi que le porche et le portail qui est au-devant de la nef. S'il y avait des chapelles aux deux côtés de la nef, si elles avaient été construites avec le corps de la nef, elles seraient à la charge des habitants ; mais si elles avaient été construites depuis, et qu'il y eût un chapelain, elles seraient entretenues ou reconstruites aux frais du chapelain ; pavé, murs, croisées, voûtes, charpente au-dessus, couverture et grille, soit de bois, soit de fer, qui la séparait de la nef : toutes lesquelles choses seraient à l'entretien des habitants, si la chapelle avait été bâtie en même temps que la nef. A l'égard de l'autel, il serait à la charge du chapelain. Suivant l'édit de 1695, les habitants sont tenus de la clôture des cimetières ; les habitants ont l'ouverture de la terre, et jouissent des fruits et herbes des cimetières. Il y a des constitutions, entre autres celle de Guillaume archevêque d'York, an 1153, tome 10 des conciles, col. 1131.]

1047. Si le clocher est bâti sur la nef ou à côté, il est tout entier à la charge des habitants; et réciproquement, il doit être réparé par les gros décimateurs, s'il est entièrement sur le chœur.

1048. [L'édit de 1695, de la juridiction ecclésiastique, n'a point parlé des clochers. Il y a plusieurs autres arrêts qui ont jugé ce qui est dit par M. Desgodets dans cet article au sujet des clochers. Nous observerons seulement qu'il n'est pas aisé de sentir le fondement de cette jurisprudence ; les cloches, comme nous le dirons ci-après, sont toujours à la charge des habitants ; et le beffroi, parce qu'il sert à suspendre les cloches, est aussi à la charge des habitants. Je ne conçois pas pour quelle raison le clocher qui sert à élever les cloches, et les mettre en état d'être mieux entendues des paroissiens, est

excepté de cette disposition, quelquefois les gros décimateurs en étant chargés, et d'autres fois les habitants, suivant sa situation sur le chœur ou sur la nef. Lorsque les clochers sont construits avec des flèches de pierre, et qu'ils sont d'une grande élévation, ce qui était plus facile à faire anciennement, vu le peu de valeur des matériaux et la modicité du prix des journées des ouvriers; lesquels clochers, s'il s'agissait de les reconstruire dans la même forme, coûteraient des sommes immenses, outre le poids énorme de ces clochers, qui souvent écrasent les églises sur lesquelles ils sont posés : l'on permet aux gros décimateurs ou habitants de les diminuer de hauteur et d'étendue, s'ils sont trop grands pour contenir les cloches, et d'y faire des flèches de charpente au lieu de celles de pierre, en les couvrant d'ardoise ou de plomb, et même d'en changer la construction. On a plusieurs fois permis de construire en charpente des clochers qui étaient auparavant bâtis en pierre.]

1049. Lorsque le clocher pose sur deux piliers du chœur et sur deux de la nef, la réfection se fait par moitié entre les décimateurs et les habitants. Si le clocher était élevé sur un des côtés de la croisée de l'église, en sorte qu'il ne posât que sur un pilier du chœur, les décimateurs ne devraient que le quart de la réparation. On ne distingue point l'intérieur du clocher de l'extérieur; la flèche, soit de pierre ou charpente, et la couverture d'ardoise, de plomb ou de tuile, l'amortissement et la croix du haut doivent être réparés, comme la voûte, par les habitants ou les décimateurs, suivant les différents cas expliqués ci-dessus. Il n'y a que le beffroi d'excepté, c'est-à-dire, la charpente qui porte les cloches, qu'on juge que les habitants sont seuls tenus de réparer et entretenir. L'entretien et réfection des cloches, et leur dépendance, sont aussi par conséquent pour le compte des habitants.

1050. [Il y a plusieurs procès-verbaux et arrêts du conseil rendus à ce sujet, qui ont jugé que la charpente du beffroi est toujours à la charge des habitants dans tous les cas, soit que le clocher soit sur le chœur, ou qu'il soit sur la nef; ce qui est fondé sur ce que les cloches et cordes sont toujours à la charge des habitants, servant à les appeler à l'office divin, et que ces cloches ne seraient pas en état de sonner si elles n'étaient pas suspendues au moyen du beffroi. Le curé d'Azay ayant demandé aux chartreux du Liget qu'ils eussent à fournir les cloches de sa paroisse, comme gros décimateurs, aussi bien qu'une grange, le pain et le vin, et un confessionnal, il en fut débouté par arrêt du 3 mars 1690.]

1051. Les habitants sont tenus d'entretenir les bâtiments

du presbytère, et le logement du curé et du vicaire, au cas que le vicaire soit logé par la fabrique, de toutes grosses réparations et reconstructions, de même que les propriétaires des maisons le sont à l'égard de leurs locataires ; et c'est aux curés et aux vicaires à faire les menues réparations que l'on nomme locatives.

1032. [L'édit de 1695 de la juridiction ecclésiastique, art. 22, oblige les habitants de fournir aux curés un logement convenable. Avant cet édit l'usage en était local ; il se trouvait cependant plus d'endroits où les habitants en étaient chargés. Il y a quelques endroits où ce sont les gros décimateurs : en Provence les gros décimateurs sont obligés au tiers des réparations des presbytères, et les habitants aux deux autres tiers ; dans le ressort du parlement de Douai, on n'oblige les gros décimateurs à l'entretien des maisons curiales que subsidiairement aux curés, qui en sont seuls tenus lorsque leurs revenus sont considérables ; dans celui de Paris et dans les autres où l'édit de 1695 a été reçu, ce sont les habitants qui en sont seuls chargés. Lorsque les habitants sont tenus de fournir un logement convenable à leur curé, il y a des auteurs qui prétendent que les habitants ne sont obligés qu'aux grosses réparations, qui sont celles du propriétaire, et que les curés sont obligés aux réparations viagères ; d'autres prétendent que les curés sont seulement tenus des réparations locatives. Lorsque les curés ont de grands revenus, il serait juste qu'ils entretinssent leurs presbytères des réparations viagères ; mais lorsque les cures sont de peu de valeur, ces réparations seraient fort à charge aux curés ; il conviendrait dans ce cas que les curés ne fussent tenus que des réparations locatives. L'usage ordinaire est que les curés ne font que les réparations locatives en leurs presbytères.]

1033. Tout curé, comme tout autre bénéficier qui augmente les bâtiments de son bénéfice ou presbytère, est obligé d'entretenir ces augmentations de grosses et menues réparations ; et après le décès de ces curés ou bénéficiers, leurs héritiers ou eux-mêmes, s'ils venaient à quitter les bénéfices de leur vivant, sont non-seulement obligés de laisser ces bâtiments sans aucun espoir de récompense, mais encore de les donner aux successeurs en bon état de toutes réparations. La raison est que les bénéficiers peuvent accroître leurs bénéfices, non les détériorer, et que l'accroissement étant fait, on le présume fait par les épargnes précédentes du revenu du bénéfice ; c'est un don qui est irrévocablement acquis à l'église.

1034. [Lorsqu'un curé augmente, pour sa satisfaction, les

bâtiments de son presbytère, les habitants ne sont point tenus d'entretenir ces augmentations de bâtiments, n'étant obligés, suivant l'édit de 1695 de la juridiction ecclésiastique, que d'entretenir un logement convenable à leur curé. Si après avoir fait ces augmentations ce curé venait à quitter sa cure, je ne pense point que ce curé fût obligé de donner à son successeur ces nouveaux bâtiments en bon état; c'est bien assez qu'il les lui abandonne, sans encore en faire les réparations, quand bien même ces bâtiments auraient été construits des épargnes qu'il aurait faites sur le revenu de son bénéfice : à moins qu'un curé n'ait du bien de patrimoine, il ne s'avise guère de faire des augmentations de bâtiments dans son presbytére.]

1055. Si les bâtiments faits par accroissement sont de quelque utilité pour la cure ou pour l'exploitation des revenus, il est certain que les habitants doivent les entretenir de grosses réparations.

Que si la vanité avait fait donner un curé dans le superflu, les habitants pourraient s'adresser à la justice pour demander qu'après une visite préalable sur sa commodité, les augmentations inutiles fussent démolies : laquelle démolition ne pourrait être faite qu'en vertu d'un jugement.

1056. [Il y a un arrêt du parlement du 28 janvier 1663, qui a déchargé les habitants d'une paroisse de l'entretien d'un bâtiment trop considérable qu'un curé avait édifié plus pour son plaisir que pour son besoin ; et un troisième rendu par forme de règlement le 14 mars 1673, par lequel il est ordonné que dans les lieux où il n'y a pas de maison presbytérale, les habitants seraient tenus de fournir au curé la somme de 40 livres pour louer une maison pour se loger, laquelle somme serait imposée avec la taille sur tous les paroissiens. Aux églises succursales ou annexes des paroisses, lorsqu'elles ont été érigées par le pouvoir de l'évêque, et pour causes nécessaires au bien spirituel des habitants, dont le nombre s'est multiplié de façon que l'église matrice n'est pas capable de les contenir, les réparations suivent les mêmes règlements et usages qui ont été expliqués ci-dessus, c'est-à-dire que le chœur est à la charge des gros décimateurs, et les habitants sont tenus de l'entretien de la nef, surtout lorsque dans le temps de l'érection le gros décimateur ne fait point d'opposition ; car alors, si les habitants ne s'obligent pas à l'entretenir entièrement, le silence du gros décimateur vaut un consentement exprès, et il est présumé avoir voulu s'y obliger. Il est de l'intérêt du gros décimateur de faire en ces occasions ce qu'a fait le chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois, lorsque M. l'archevêque érigea en cure la

succursale de Passy dépendante de la paroisse d'Auteuil, et de faire insérer dans le décret d'érection une clause expresse qui le décharge des réparations, faute de quoi il en aurait été tenu. Duperray rapporte qu'il a été jugé par des arrêts, que quand les habitants, pour leur commodité, font bâtir de nouveau une succursale, et s'obligent d'en fournir la dot, ils demeurent chargés de son entretien, quand même par la suite elle serait érigée en paroissiale.]

Des réparations que les bénéficiers doivent faire aux héritages dont ils jouissent en vertu de leurs bénéfices.

1057. Le bénéficier est tenu d'entretenir tous les bâtiments et édifices de la dépendance du bénéfice dont il jouit de l'usufruit, ainsi que les murs de clôture des jardins, parcs et autres clos, les moulins, chaussées des étangs, viviers, fossés, et généralement tout ce qui est sujet à l'entretien ; et ce, de toutes les réparations tant grosses que menues qu'il y conviendra faire, même reconstruire à neuf des édifices qui tomberaient en ruine par vétusté, si le cas y échet ; en sorte que le tout soit en bon état.

1058. [Les palais épiscopaux et les bâtiments qui en dépendent doivent être réparés aux frais des évêques. Il y a une sentence des requêtes du palais du 23 avril 1700, qui condamne M. Dacquin à faire les réparations du palais épiscopal de l'évêché de Fréjus, confirmée par arrêt du 28 août 1700. Lorsqu'il y a un partage fait entre les abbés ou prieurs commendataires et les religieux, c'est aux religieux à entretenir tous leurs bâtiments, après que l'abbé les a fait rétablir et mettre en bon état lors du partage ; mais s'il n'y avait point de partage, et que l'abbé eût jouissance de tous les revenus, et que les religieux ne fussent que pensionnaires, ce serait à l'abbé à entretenir tous les bâtiments. De même, lorsqu'il y a un partage fait entre l'abbé et les chanoines, les chanoines sont tenus d'entretenir tous les bâtiments échus dans leurs lots et leurs maisons canoniales, celles des enfants de chœur et des autres bénéficiers. Ce qui a été ainsi jugé par arrêt du 23 juin 1667, rendu sur les conclusions de M. le procureur général, au sujet de l'abbaye séculière de Vezelay : mais si les chanoines n'avaient pas de dîmes, et qu'ils fussent réduits à portions congrues, ils ne seraient tenus que des réparations usufruitières dans leurs maisons canoniales.]

1059. Le bénéficier qui entre et reçoit le bénéfice doit, pour

son propre intérêt, et de ses héritiers après, faire visitation et rapport, par ordonnance du juge, de l'état des lieux, avant que d'entrer en jouissance du bénéfice, tant en présence des héritiers de son prédécesseur que de ceux de qui dépend, ou qui ont des charges à prendre sur le bénéfice, ou iceux dûment appelés, pour pouvoir avoir son recours des dégradations et réparations à y faire contre les héritiers de son prédécesseur : et au cas qu'il n'usât pas de cette précaution, il serait tenu en son nom desdites dégradations et réparations.

1060. Lorsque les héritiers du bénéficier défunt renoncent à sa succession, et qu'il se trouve des réparations à faire au bénéfice, le bénéficier qui succède au défunt ayant eu la précaution de faire faire la visitation et le rapport de l'état des lieux, avant que d'entrer en jouissance, n'est tenu en son nom de faire faire les réparations sur ses autres biens; mais lesdites réparations sont faites sur les revenus du bénéfice, suivant la part et portion qui en est reglée par le juge; ce qui est perçu avant que le nouveau bénéficier touche les revenus du bénéfice.

1061. [Les maximes établies par l'édit de la juridiction ecclésiastique de 1695 doivent être observées à la lettre. S'il y avait des coutumes contraires dans les lieux où cet édit aurait été reçu, on dérogerait aux coutumes de ces lieux ; mais si cet édit n'avait point été publié, ou qu'il y eût eu des surséances, on suivrait les coutumes de ces lieux: plusieurs arrêts l'ont ainsi jugé. Les arrêts déchargent les titulaires des bénéfices des réparations d'ancienne vétusté, c'est-à-dire que s'ils restait d'anciens vestiges qui fissent connaître qu'il y eût eu anciennement des bâtiments dans un lieu dépendant d'un bénéfice, on ne pourrait exiger du titulaire de ce bénéfice de reconstruire à neuf ces bâtiments. Les lettres patentes de Charles IX, du 3 novembre 1572, y sont formelles: les arrêts rendus au parlement de Paris le 31 mars 1718, et le 26 avril 1731, l'ont jugé ainsi en faveur des héritiers de M. l'archevêque de Lyon et de M. l'évêque de Verdun, en qualité d'abbé d'Ombliere, qu'on voulait obliger à la réédification d'une grange totalement ruinée par vétusté. La même chose a été jugée au grand-conseil et au conseil de Sa Majesté le 16 juin 1699 et 6 avril 1726, en faveur des héritiers de M. Stouppe, abbé d'Evaux, et M. l'archevêque de Narbonne. Il en est arrivé de même au sujet d'une ferme sise à Lieu-Saint, près la forêt de Sénart, dépendante de la chapelle de Saint-Michel, qui est dans l'église des Saints-Innocents à Paris, de laquelle chapelle M. de Pont-Carré était titulaire. Son successeur demanda à ses héritiers de faire reconstruire une grange dont il ne restait plus que quelques anciens vestiges : il

y eut des experts de nommés par l'arrêt qui intervint, lesquels furent chargés de rapporter l'état des lieux, et de prendre les déclarations des plus anciens du pays, pour savoir d'eux s'ils avaient vu exister cette grange : et ne s'étant point trouvé d'habitants qui eussent vu sur pied cette grange, les héritiers de M. de Pont-Carré furent déchargés de sa reconstruction. Les bénéficiers même, en cas de grosses ruines, n'en peuvent être tenus que jusqu'à concurrence du tiers du revenu de leurs bénéfices, à moins qu'il n'y eût eu de leur faute, ayant négligé de faire faire les réparations qui auraient empêché la ruine de ces édifices ; car, en ce cas, ces reconstructions seraient entièrement à leur charge. Suivant la nouvelle jurisprudence du parlement de Paris, un prieur, quoique curé primitif, en abandonnant seulement les dîmes qu'il possède dans une paroisse, demeure déchargé de l'entretien du chœur, et retient ses autres domaines francs et quittes de cette charge. La nouvelle déclaration de Louis XV, donnée le 5 octobre 1726, semble favoriser cette jurisprudence ; elle décharge les curés primitifs, lesquels abandonnent les grosses dîmes, du supplément de la portion congrue, étant privilégiées aux réparations. Cette déclaration a été non-seulement enregistrée au parlement, mais aussi au grand conseil.]

ART. 556.

LES PARENTS SUCCÈDENT AUX ECCLÉSIASTIQUES SÉCULIERS.

Les parents et lignagers des évêques et autres gens d'église séculiers leur succèdent.

1062. Si le bénéficier n'avait pas fait faire de son vivant les réparations de la dépendance de son bénéfice, ses héritiers sont tenus de les faire faire à leurs dépens, et même de rétablir les démolitions et détériorations faites et causées par le défunt. Ce qui s'est pratiqué de toute ancienneté, et jugé par différents arrêt, entre autres par un du 25 novembre 1512, rendu entre l'évêque et le chapitre de Beauvais. Un autre arrêt du 22 février 1536 a jugé que l'évêque d'Angers baillerait le quart de son revenu pour réparer les démolitions avenues de son temps et ferait poursuite contre les héritiers de son prédécesseur, pour réparer les ruines qu'il avait causées. Autre arrêt du 12 juillet 1544 a jugé pareille chose entre Vaillerot de la Haye et

Nicolas Dorigny ; et plusieurs autres arrêts depuis sur pareils sujets de même nature.

1063. Si le bénéficier avait fait démolir quelques anciens bâtiments pour les faire reconstruire à neuf, plus grands et plus somptueux, et pour en faire un seul de plusieurs vieilles masures, et qu'il vînt à mourir avant que d'avoir rendu le nouveau bâtiment à sa perfection, ses héritiers seraient tenus de faire faire ce qui serait necessaire pour rendre logeable ce qui se trouverait être construit du nouveau bâtiment, supposé qu'il y eût au moins autant de logements, avec pareilles commodités qu'il y en avait dans l'ancien bâtiment : et au cas qu'il n'y eût pas la même quantité de logements, ni semblables commodités, lesdits héritiers seraient tenus de faire continuer le nouveau bâtiment jusqu'à concurrence de ce qui se trouverait dans l'ancien, et avec pareils ajustements; mais ils ne seraient pas tenus de le rendre plus somptueux et plus voluptueux que n'étaient les anciens édifices.

1064. A l'égard des ouvrages proprement voluptueux qui auraient été faits ou commencés par le bénéficier défunt, soit dans les logements, ou jardins, ou autres lieux, lesquels seraient péris, dégradés ou non achevés, ses héritiers ne seraient pas tenus de réparer ni achever ces sortes d'ouvrages voluptueux : mais on pourrait les obliger de les démolir et remettre les lieux tels qu'ils étaient anciennement.

1065. Si un bénéficier avait fait faire dans les héritages dépendants de son bénéfice quelques ouvrages pour la conservation de ces mêmes héritages, il s'agit de savoir si l'on peut obliger les héritiers de ce bénéficier de réparer ces ouvrages. Cette question s'est présentée dans la visite qui a été faite des réparations à faire en l'abbaye de Saint-Georges de Bocherville près de Rouen, après le décès de M. Coalin, évêque de Metz, qui avait été titulaire de cette abbaye, lequel fit faire sur le bord de la Seine une digue de grande longueur, pour garantir les prés de cette abbaye contre le reflux de la mer, et empêcher les eaux d'excaver les terres de ces prés, ces eaux chaque année emportant une portion de ces prés. Les deux premiers experts furent contraires. L'expert des héritiers de M. Coalin, disant qu'ils n'étaient point tenus de cette réparation ; que le titulaire était assez heureux de ce que M. Coalin avait bien voulu faire les premiers frais de cette dépense ; qu'il avait par ce moyen conservé à son successeur les prés de cette abbaye, qui se seraient trouvés d'un bien moindre revenu, s'il n'avait point fait construire cette digue ; que s'ils ne l'avait point fait foire, son successeur aurait été obligé de le faire, s'il avait voulu sauver

le reste des prés; que par conséquent il était juste que le nouveau titulaire la fit réparer, cette réparation n'étant point à comparer avec la première dépense. L'expert du titulaire convenait qu'il y aurait une espèce de justice que cela pût être ainsi; que dans un accommodement, on aurait pu prendre ce tempérament; mais que, comme il s'agissait de juger distinctement lequel devait supporter cette réparation, que son avis était que feu M. de Coalin n'avait fait que ce qu'il devait; que tout bénéficier devait jouir des biens de son bénéfice en bon père de famille; qu'il ne devait point laisser détériorer ces biens, lorsqu'il était en son pouvoir de les conserver; qu'il s'était donné véritablement une charge de plus, mais qu'il avait satisfait en cela aux engagements de son état; que par conséquent ses héritiers devaient faire les réparations nécessaires à cette digue. Le tiers expert fut du sentiment de l'expert du titulaire.]

1056. Ce qui est dit de ce dont les héritiers du bénéficier défunt sont tenus, se doit entendre du bénéficier lui-même, s'il venait à quitter le bénéfice de sòn vivant.

1057. [Si un nouveau titulaire d'un bénéfice compose, pour les réparations à faire à son bénéfice, moyennant une somme d'argent avec les héritiers du précédent titulaire, ce n'est pas assez que les héritiers aient la décharge de ce titulaire, les réparations doivent être faites et reçues en justice, autrement on aurait recours contre le précédent titulaire, ou sa succession, pour ce qui resterait à faire des réparations, si le dernier titulaire n'avait pas un bien suffisant pour en répondre (1).]

(1) Nous lisons dans le *Journal des Communes*, cahier de décembre 1844, p. 368, la question suivante :

Les fabriques d'Église sont-elles encore, depuis la loi du 18 *juillet* 1837, *obligées d'entretenir et de réparer les murs de clôture des cimetières, comme sous l'empire du décret de* 1809 ?

Pour qu'elles fussent déchargées de cette obligation, il faudrait que l'art. 37 du décret de 1809 eût été abrogé par l'art. 30 de la loi du 18 juillet 1837.

Or, il suffit de rapprocher ces deux dispositions :

« Les charges de la fabrique sont.... de veiller à l'entretien des églises, » presbytères et *cimetières*, et en cas d'insuffisance des revenus de la fa» brique, de faire toutes diligences nécessaires pour qu'il soit pourvu aux » réparations et reconstructions, ainsi que le tout sera réglé et pourvu au » § 3. » (Décret du 30 décembre 1809, art. 37, § 4.)

« Les dépenses obligatoires pour les communes sont.... la clôture des ci» metières, leur entretien et leur translation dans les cas déterminés par » les lois et règlements d'administration publique. » (Loi du 18 juillet 1837, art. 30, § 17.)

Comme on vient de le voir, ce dernier article ne met les dépenses de ré-

ART. 90 DE LA COUTUME DE PARIS.

QUELS BIENS SONT MEUBLES OU IMMEUBLES.

Ustensiles d'hôtel, qui se peuvent transporter sans fraction et détérioration, sont aussi réputés meubles; mais s'ils tiennent à fer et à clous, ou sont scellés en plâtre, et sont mis pour perpétuelle demeure, et ne peuvent être transportés sans fraction et détérioration, sont censés et réputés immeubles, comme un moulin à vent et à eau, pressoir édifié en une maison, sont réputés immeubles, quand ne peuvent être ôtés sans dépecer ou désassembler, autrement sont réputés meubles (1).

1068. Le mot d'*hôtel* signifie hôtel, château, maison, métairie, ferme et tout autre édifice logeable.

paration et d'entretien des clôtures de cimetières à la charge des communes, que dans les cas déterminés par les lois et règlements; il laisse donc subsister dans toute sa force l'art. 37 du décret de 1809, et dès lors ce n'est qu'en cas d'insuffisance des revenus de la fabrique, que ces dépenses deviendront obligatoires pour la commune.

(1) D'après le Code civil, tous les biens sont meubles ou immeubles. (Art. 516). Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. 517.

Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. Les moulins à vent ou à eau fixés sur piliers et faisant partie des bâtiments, sont aussi immeubles par leur nature. 518, 519.

Les récoltes pendantes par leurs racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles. Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble. 520.

Les coupes ordinaires de bois taillis et de futaies mises en coupe réglée, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. 521.

Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont meubles. 522.

Les tuyaux servants à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. 523.

Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination. Ainsi sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le

1069. Cet article parle de trois choses, qui sont quelquefois réputées meubles, et quelquefois immeubles, savoir : les ustensiles d'hôtel, les moulins et les pressoirs ; ce qui dépend de la manière dont les choses sont placées en leur destination.

1070. Tous ustensiles d'hôtel qui se peuvent transporter et changer de place d'un lieu en un autre, sans fraction et détérioration du lieu où ils étaient placés, sont réputés meubles.

1071. Cet article de la coutume dit : *et sont mis pour perpétuelle demeure* ; ainsi il faut distinguer les choses qui ne sont mises que pour un temps, comme les tapisseries, les tableaux et les miroirs en cadres, en des bordures particulières, les bras et plaques de bronze ou d'argent, ou autres choses semblables, mises par les propriétaires des maisons, ou autres personnes,

service et l'exploitation du fonds, les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, les semences données au fermier ou colon partiaire ; les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les ruches à miel, les poissons des étangs, les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; les pailles et engrais. — Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. 524.

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux et à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. — Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. 525.

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, l'usufruit des choses immobilières, les servitudes ou services fonciers, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble. 526.

Sont meubles par leur nature les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées. 528.

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant point partie de la maison, sont meubles ; les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction. 531, 532.

Ces divers textes doivent servir à l'intelligence du commentaire qui va suivre. Ils diffèrent peu des principes adoptés par la coutume de Paris.

attachées contre les murs ou ailleurs avec des vis et des clous, ou même suspendues avec des crampons scellés en plâtre, lesquels n'étant pas placés pour perpétuelle demeure, sont censés meubles.

1072. Ce qui est mis par le propriétaire de la maison ou de l'héritage pour perpétuelle demeure, scellé en plâtre, ou attaché à fer et à clou, ou non, comme par exemple, les cloisons de planches, posées avec des coulisses par le bas et par le haut, les armoires enfoncées dans les murs, ou scellées à côté des tuyaux de cheminées, les carreaux de pierre ou de marbre, les parquets, les placards et lambris à hauteur de chambre ou d'appuis, les plaques de contre-cœur de cheminées, de fer ou de fonte, les chambranles, tablettes et revêtements de cheminées de pierre, de marbre ou de bois, les tableaux, bas-reliefs et glaces encadrés ou en façon de panneaux dans les lambris, trumeaux ou revêtements de cheminées, quoiqu'iceux tableaux ou glaces se puissent ôter avec des vis ou autrement, sans désassembler ni desceller lesdits lambris ou trumeaux et revêtements. Les plafonds, même ceux peints sur toile, les statues posées dans des niches ou sur des piédestaux, incorporées avec les murs ou sur des fondations particulières, ou autres décorations d'architecture ou de sculpture, les bancs de pierre, de marbre ou de bois qui seraient incorporés ou bâtis dans la maison aux salles, salons, galeries, vestibules, jardins et autres lieux de l'héritage; encore que telles statues, ou autres choses semblables, ayant rapport au reste de la décoration et symétrie des lieux où elles sont placées, se puissent ôter sans dégradations, elles sont réputées immeubles, et faire partie de la maison, jardin et héritage.

1073. Si pendant la communauté entre deux conjoints, le mari avait ajouté et fait mettre des statues dans une maison à lui appartenante, sa femme, ou les héritiers d'elle, ne pourraient pas les faire ôter pour en prendre la moitié en vertu de la communauté, mais seulement les faire estimer pour, sur les autres biens de la communauté, prendre le prix ou la valeur des statues : ainsi de même pour les tableaux, glaces et autres choses marquées ci-dessus. Ce qui est dit de la maison du mari, se doit entendre de même de celle de la femme.

1074. Un arrêt du parlement de Paris, rendu sur un procès évoqué de celui de Bretagne, du 6 juillet 1557, jugea que les tableaux qui avaient été mis dans une maison par un père de famille, et attachés à fer et à clous, et scellés en plâtre, étaient immeubles, et réputés faire partie d'icelle; et qu'à l'égard de

ceux qui y étaient non attachés à fer ni à clous, ni scellés en plâtre, étaient meubles.

1075. Par un arrêt du 9 juillet 1629, rendu au profit du chapitre de Saint-Vincent de Mâcon, il a été jugé que les statues qu'un chanoine avait fait mettre sur des bases, aux deux côtés de l'escalier, en une galerie de la maison qu'il occupait, à cause de son canonicat, devaient demeurer à la maison sans remboursement, lesquelles statues, selon toutes les apparences, faisaient partie de la décoration de l'escalier ou de la galerie.

1076. Par un autre arrêt du 13 mars 1610, il a été jugé qu'une statue du roi Henri IV, de valeur considérable, posée en une maison, sur une base que l'on pouvait changer de place, sans dégradation, était meuble.

1077. Ce qui est dit ci-dessus fait connaître que c'est la disposition et la manière de placer les choses mises au rang des ustensiles, qui les rend meubles ou immeubles.

1078. Il en est de même des biens ecclésiastiques à l'égard des bénéficiers, qu'il est dit des propriétaires, sur ce qui est réputé meuble ou immeuble.

1079. Mais il n'en est pas de même à l'égard des usufruitiers ou locataires, ils peuvent ôter tout ce qu'ils ont fait mettre, pourvu qu'ils aient fait faire un état des lieux avant leur jouissance, au cas qu'ils ne fassent point de dégradation ni détérioration pour faire ni pour ôter les choses marquées ci-dessus.

1080. Le descellement des pattes ou agrafes de fer ou pièces de bois qui retiendraient les choses mises par les usufruitiers ou locataires, est censé détérioration et dégradation, quand même on reboucherait les trous; à plus forte raison que s'il fallait démolir quelque chose, en sorte que si pour poser du parquet ou du carreau de pierre ou de marbre, on avait rompu l'ancien carreau ou l'aire des planchers, l'usufruitier ou locataire ne les pourrait pas ôter, et il serait tenu de les laisser, parce qu'en ce cas lesdits carreaux et parquets feraient partie de la maison. Il en est de même des autres choses.

1081. [Lorsque les locataires ont un état des lieux, ils peuvent emporter les lambris, glaces, trumeaux, chambranles de cheminées, contre-cœurs de fonte, parquets, etc., qu'ils ont fait mettre dans les lieux qu'ils ont occupés, quoique ces choses soient retenues avec des pattes scellées en plâtre; ces descellements ne sont pas réputés détériorations, ils ne font aucun tort aux murs dans lesquels ils sont faits, en rebouchant les trous, et remettant les lieux comme ils étaient : on ne peut contraindre les locataires de laisser ces embellissements; on ne peut pas dire que ces choses aient été mises dans ces lieux pour perpé-

tuelle demeure. Il n'en serait pas de même de quelque édifice qui aurait occasionné des scellements considérables et des tranchées dans les murs; les locataires ne pourraient détruire ces édifices et en emporter les démolitions, à moins qu'il n'y eût une clause expresse dans le bail qui permît au locataire d'emporter tous ces ajustements, en remettant les lieux comme ils étaient lorsque le bail a été passé, et conformément à l'état qui a été fait des lieux avant l'occupation d'iceux.]

1082. Au contraire, si lesdits carreaux ou parquets avaient été posés par le dessus de l'ancien carreau ou aire des planchers, le locataire ou usufruitier les pourrait faire ôter, pourvu que les choses restassent comme elles étaient anciennement, sans dégradation.

1083. De même, si du lambris de menuiserie avait été placé pour un temps par l'usufruitier ou le locataire, et qu'on eût percé au mur des trous avec un villebrequin ou trépan pour y mettre des chevilles de bois, dans lesquelles on aurait attaché des clous qui retiendraient des lambris, il le pourrait faire ôter, en détachant les clous, parce que cela ne causerait aucune dégradation, les chevilles restant dans les trous, pourvu que ce ne fût pas aux tuyaux et manteaux de cheminées.

1084. Les locataires ne doivent faire aucuns changements, sans le consentement par écrit du propriétaire; à faute de quoi, il doit être à l'option du propriétaire de faire remettre par le locataire les lieux comme ils étaient auparavant, ou de faire laisser ce que le locataire y aura fait, à la réserve des tableaux et des glaces qui seraient attachés avec des vis seulement, lesquels le locataire pourra ôter quand il aura preuve de les avoir fait mettre.

1085. [S'il y a un état des lieux, le locataire n'a pas besoin du consentement par écrit du propriétaire pour pouvoir faire quelques changements: il suffit qu'il ne détériore point les lieux qu'il occupe : et s'il n'y a point d'état des lieux, que le locataire eût fait des ajustements sans le consentement par écrit du propriétaire, il pourrait encore les ôter, pourvu qu'il eût preuve qu'ils ont été faits par lui, quand bien même ces ajustements seraient retenus avec des pattes scellées en plâtre, comme il a été dit ci-dessus.]

1086. Les arbres et arbustes, tant fruitiers qu'autres, les vignes plantées dans un champ, jardin, ou marais, pour être à perpétuelle demeure, comme aussi les plantes et légumes plantées ou semées dans un jardin potager, les arbres en espalier, les treillages scellés contre les murs ou ailleurs, mis par le pro-

priétaire de l'héritage, sont réputés faire partie du fonds et être immeubles.

1087. Mais les plantes et légumes d'un marais, les arbres et arbustes mis en pépinière pour le commerce du propriétaire du marais, sont censés être meubles, et appartiennent aux héritiers des meubles.

1088. Cependant à l'égard du propriétaire, s'il vendait sa maison et héritage, ainsi qu'il se poursuit et comporte en l'état qu'il est, les plantes et légumes, arbres et arbustes, pépinière et autres, appartiennent à l'acquéreur, ainsi que toutes les autres choses qui ont été marquées ci-devant rendre la nature d'immeuble selon leur situation.

1089. Les fermiers ou locataires venant à quitter à la fin de leurs baux ne doivent point arracher ni couper les arbres par eux plantés pour être à perpétuelle demeure dans l'héritage par eux tenu à loyer; mais ils peuvent ôter et enlever les plantes et légumes, les arbres, arbrisseaux et arbustes qu'ils auront mis en pépinière pour leur commerce.

1090. [Il y a un arrêt du parlement de Bretagne, du 17 octobre 1575, qui a jugé que les arbres plantés par un fermier dans l'héritage pris à ferme, n'appartenaient point à l'acheteur d'icelui, mais que le fermier les pourrait arracher et emporter; que néanmoins l'acheteur du fonds pouvait retenir les arbres en payant au fermier l'estimation d'iceux.]

1091. Pour l'ordinaire, les plans qui peuvent être emportés par les locataires, sont estimés par arbitres sur le lieu, pendants à la racine en l'état qu'ils sont, et les locataires ou fermiers qui rentrent en la place de ceux qui sortent, leur en payent la valeur, suivant l'estimation.

1092. Les échalas ou charniers qui sont préparés pour une vigne, lesquels n'y ont point encore servi, ne font partie du fonds, et sont réputés meubles jusqu'à ce qu'ils y aient été appliqués : mais ceux qui ont servi et qui sont ôtés et ployés par monceaux dans la vigne, de même que ceux qui y sont plantés en terre, sont censés immeubles et font partie du fonds.

1093. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, de telle nature qu'il soit, étant encore sur le lieu destiné pour rebâtir, sont réputés immeubles et faire partie du fonds, parce qu'ils représentent l'immeuble démoli qu'ils composaient avant la démolition.

1094. Mais les matériaux qui seraient préparés pour la construction d'un nouvel édifice, sont mis au rang des meubles, quoique ce qui serait commencé à édifier soit immeuble.

1095. Il faut dire de même de toutes autres choses préparées pour quelque héritage, avant qu'elles y soient employées, elles sont réputées meubles; et lorsqu'elles en ont été ôtées en l'intention de les y remettre, elles sont réputées immeubles.

1096. Les instruments d'un artisan qu'il aura mis en terre, ou scellés en plâtre, dans la maison pour exercer son art, comme un tanneur, un teinturier, un tourneur, un serrurier, un baigneur, un brasseur et autres, ne sont pas réputés immeubles, mais meubles, même quand l'artisan serait le propriétaire de la maison, et qu'il l'aurait vendue comme elle se poursuit et comporte, parce qu'ils n'y ont pas été mis pour perpétuelle demeure, et ne font point partie de l'héritage; mais lesdits artisans doivent réparer les dégradations causées par leursdits instruments.

1097. De même les presses d'imprimerie, quoiqu'elles ne se puissent transporter sans les dépecer et désassembler, sont censées meubles. Ainsi jugé pour les presses de Robert Etienne, par arrêt du 30 juillet 1598, en l'audience de la grand'-chambre.

1098. Par la destination faite du père de famille, des meubles peuvent prendre la qualité d'immeubles; comme, par exemple, l'artillerie, les canons et autres armes destinées pour la défense d'un château, sont immeubles, et appartiennent à l'héritier du château.

1099. Une horloge et cloche pour marquer et sonner les heures, placées en une lanterne, tourelle ou autre lieu disposé exprès dans un hôtel ou château, soit qu'il y ait un cadran, ou non, sont censées immeubles.

1100. Les ornements, argenterie, livres et cloches, servant à la chapelle d'un château, sont réputés faire partie de la chapelle, et ils appartiennent à l'héritier qui succède au défunt dans le château, ou à l'acquéreur.

1101. [Tous les commentateurs ne sont point d'accord sur cette décision, les uns les prétendent meubles, les autres immeubles. M. Auzannet pense que les ornements des chapelles dans les châteaux, ou autres maisons particulières, sont meubles; mais que lorsqu'il s'agit du préciput de l'aîné, ils sont immeubles; ce que d'autres improuvent, en disant que le droit d'aînesse est contre le droit commun : cependant la plus commune opinion est que ces ornements, argenterie, etc., des chapelles, sont immeubles.]

1102. En sorte que le château appartenant à l'un des conjoints qui seraient communs en biens meubles et acquêts immeubles, les ornements, l'argenterie, les livres et cloches de la

chapelle du château, ne tombent point dans la communauté. Ainsi jugé par arrêt de la grand'chambre le 7 juin 1585, pour M. le duc de Montpensier, contre dame Catherine de Lorraine, veuve de Louis de Bourbon, duc de Montpensier, pour les ornements de la chapelle de Saint-Louis, au château de Champigny en Touraine.

1103. A l'égard des moulins, il faut observer qu'il y en a de plusieurs sortes; quelques-uns se tournent à la main, lesquels sont meubles, parce qu'ils ne tiennent ni à fer, ni à clous, et qu'ils se peuvent facilement transporter sans fraction ni détérioration.

1104. Il y a des moulins qui sont à eau, posés sur bateaux, lesquels sont pareillement meubles, soit qu'ils appartiennent au propriétaire du fonds, ou au fermier du fonds, parce qu'ils n'y sont point adhérents, et qu'ils se peuvent aisément transporter; cependant parce qu'ils produisent un revenu annuel et perpétuel, ils se décrètent comme immeubles.

[Il a été jugé par arrêt aux grands jours de Clermont, le 23 octobre 1582, que les moulins sur bateaux se décréteraient comme immeubles.]

1105. Les autres moulins qui sont à vent ou à eau, sur rivière ou ruisseaux, ou sur des buttes et en pleine campagne, bâtis sur terre et adhérents au fonds en leurs fondements, ou soutenus par des piliers ou pilotis, toutes lesquelles sortes de moulins sont immeubles et font partie du fonds de terre et des rivières ou ruisseaux sur lesquels ils sont bâtis.

1106. Il en est de même des pressoirs comme des moulins, car ceux qui sont édifiés dans les maisons, en sorte qu'ils y sont attachés pour perpétuelle demeure, sont réputés immeubles; mais ceux qui ne sont point attachés ni adhérents aux bâtiments, ou bâtis sur des pièces de bois enfoncées en terre, sont meubles.

1107. Il faut dire des cuves ce qui est dit des pressoirs, suivant la distinction établie ci-dessus.

1108. Les bateaux, chalouppes, barques et navires, de quelque prix et valeur qu'ils puissent être, sont réputés meubles, et par conséquent non susceptibles d'hypothèques, parce qu'il n'y a aucunes raisons susdites qui les puissent faire passer pour immeubles.

1109. [Il a été jugé par arrêt du parlement de Rouen, le 18 mars 1738, que les bateaux ou navires seraient censés meubles, et que néanmoins, après qu'ils étaient saisis par autorité de justice pour être décrétés, ils étaient réputés immeubles. Le bac d'un seigneur est réputé immeuble, parce que

son usage est perpétuel et destiné à un certain lieu de la rivière pour passage public (1).]

1110. Néanmoins il se trouve un arrêt donné en la quatrième chambre des enquêtes le 5 mars 1635, confirmatif des sentences du juge de l'amirauté de Boulogne, qui portait que le navire commun entre Jean et Thomas Duquêne, et Claude Mallet, serait vendu et licité en la manière accoutumée, si mieux n'aimait Claude Mallet prendre l'option à lui laissée par Jean et Thomas Duquêne, la somme de 400 livres pour la moitié du navire, et l'adjudication faire ensuite.

1111. Le parlement de Rouen, par arrêt du 18 mars 1638, a jugé qu'encore qu'un navire eût été saisi en Picardie, et que l'on y eût établi un commissaire, toutefois le maître du navire l'ayant amené à Dieppe; et le propriétaire l'ayant vendu, l'acheteur était en bonne foi et ne pouvait être dépossédé, la vente ayant été faite hors la province; le créancier se devait imputer de n'avoir pas établi des gardiens assez vigilants.

ART. 91.

COMMENT LES POISSONS SONT MEUBLES OU IMMEUBLES.

Poisson étant en étang ou en fossé est réputé immeuble ; mais quand il est en boutique ou réservoir, est réputé meuble (2).

1112. Au premier cas, les poissons sont immeubles, parce qu'ils sont mis dans l'étang, dans la fosse ou dans le vivier pour croître, profiter et multiplier; en quoi consiste un revenu annuel et perpétuel, comme étant les fruits des étangs, viviers et fossés.

1113. Au second cas, les poissons sont meubles, parce qu'ils sont transportés hors de leur lieu naturel, ou pour les vendre ou pour servir à la maison.

1114. Si le propriétaire de l'étang décède au temps que la bonde est levée, les poissons qui sont dans l'étang, sont répu-

(1) Les bacs et bateaux sont meubles, sauf quelques formalités particulières pour la saisie des navires. C. civ. 531; C. comm. 197 et suiv.

(2) Même disposition, art. 524 C. civ. cité plus haut.

tés meubles : la raison est que l'eau en étant écoulée, le poisson n'y peut plus être gardé.

1115. La décision de cet article donne lieu de parler des autres animaux qui font partie du revenu des biens de campagne ; savoir : les pigeons, les abeilles, les lapins et autres.

1116. Les pigeons en colombier à pied, sont immeubles, parce qu'ils sont pour produire un revenu continuel et perpétuel ; en sorte qu'ils suivent et font partie du fonds et appartiennent à celui qui est le propriétaire du colombier ; c'est pourquoi il a été jugé par arrêt de la chambre de la Tournelle au mois de février 1562, que celui qui avait vendu un héritage, où il y avait un colombier, dont il avait pris les pigeons après la vente de l'héritage, était obligé de payer le prix des pigeons, suivant l'estimation, avec l'intérêt.

1117. Mais les pigeons qui sont dans des volières ou volets sont meubles, parce qu'ils sont semblables aux poissons qui sont en réservoirs, étant destinés plutôt pour l'usage de la maison que pour un revenu annuel et ordinaire.

1118. Les lapins en garenne sont pareillement immeubles, étant le produit du fonds de la garenne qui se peut affermer, et rapporte un revenu annuel et continuel.

1119. Les abeilles ou mouches à miel sont aussi immeubles ; quand elles sont appliquées à un endroit de l'héritage qui leur est particulier destiné pour la production du miel, parce qu'elles ne sont point animaux domestiques et qu'elles se nourrissent, et font le miel des fleurs et fruits de la campagne.

1120. Les lapins en garenne et les mouches à miel ont été jugés immeubles par un arrêt du 9 septembre 1693.

1121. Il est constant que les poissons en étang, vivier ou fossé, les pigeons en un colombier à pied, les lapins en garenne et les mouches à miel suivent la saisie réelle du fonds, et ne peuvent être exécutés comme meubles.

1122. Quoique les poissons en fossés et les pigeons en colombier à pied, soient immeubles néanmoins la douairière qui a son douaire et son habitation en un château, encore qu'elle ne soit point usufruitière du revenu de la terre qui dépend du château, doit jouir des pigeons du colombier qui est au-dedans de l'enceinte du château, et du poisson qui se trouve dans les fossés, comme étant un fruit naturellement destiné pour la nourriture du propriétaire ; ainsi jugé par deux arrêts l'un du 7 septembre 1572, et l'autre du 14 août 1589.

1123. Les volailles et autres bestiaux nourris en la maison sont censés meubles, car quoique les bestiaux en métairies produisent un revenu annuel et ordinaire plus considérable que

les poissons en étang, les pigeons en colombier, les lapins en garenne et les abeilles; parce que le bétail n'étant point inhérent au fonds ni attaché au lieu où il est mis, dans la destination d'une perpétuelle demeure, il est véritablement meuble.

1124. Ce qui est décidé en cet article 91 de la coutume, que le poisson qui est en un étang, fossé ou vivier, est réputé immeuble, n'a lieu qu'à l'égard du propriétaire de l'étang, des fossés et viviers, ou de sa succession; mais il serait réputé meuble à l'égard du marchand qui, ayant acheté la pêche d'un étang, viendrait à mourir avant qu'il soit pêché. La raison est, qu'il serait censé ameubli à l'égard du marchand; et tous les poissons qui en proviendraient appartiendraient à ses héritiers mobiliers; néanmoins le prix pour l'achat de la pêche serait payé en commun par tous les héritiers du marchand à proportion de ce que chacun d'eux amenderait à sa succession. Il en est de même à l'égard des pigeons, lapins et abeilles.

ART. 92.

DE QUELLE ESPÈCE SONT LES BOIS, LE FOIN, LE GRAIN.

Bois coupé, blé, foin, ou grain soyé ou fauché, supposé qu'il soit encore sur le champ, et non transporté, est réputé meuble ; mais quand il est sur le pied et pendant par racine, est réputé immeuble (1).

1125. Ce qui est dit en cet article du bois, du blé, du foin et des grains, se doit entendre de toutes espèces de fruits naturels, lesquels sont censés immeubles quand ils sont attachés par la racine et inhérents au fonds; mais dès-lors qu'ils sont séparés du fonds, la cause de la fiction cessant, ils sont réputés être meubles, parce qu'on ne peut pas feindre qu'ils font partie du fonds dont ils sont détachés; et il n'importe pas qu'ils soient encore sur le champ ou transportés ailleurs, ils cessent d'être immeubles aussitôt qu'ils sont détachés du fonds.

1126. Cette distinction a lieu, tant pour les fruits naturels que pour les industrieux, où il n'y a aucune différence entre ces deux sortes de fruits. On nomme fruits naturels ceux qui étant une fois plantés ou semés se reproduisent sans culture

(1) Même disposition C. civ. 520, 521, cités plus haut.

tous les ans en leurs saisons, comme les bois taillis, les arbres fruitiers en plein vent, les prés et autres semblables : et les fruits industrieux sont ceux qui ont besoin de culture tous les ans, soit en labour, fumier, ou autrement pour produire, comme la vigne, les arbres fruitiers nains et en espaliers, les blés, et autres grains et fruits de cette nature, qu'il faut labourer et fumer en certains temps et saisons, sans quoi ils seraient stériles et ne produiraient pas.

1127. Lorsque l'usufruitier décède, les fruits étant prêts à cueillir, il ne transmet pas à son héritier le droit de les percevoir, parce qu'à sa mort, son droit qui n'était que personnel est éteint.

1128. Il faut observer que les bois dont il est parlé dans cet article, lesquels sont mis au rang des fruits, sont les bois taillis, et non les bois de haute-futaie, lesquels, quoique coupés, ne sont pas toujours censés meubles : par exemple, quand ils appartiennent à un des conjoints, ils sont immeubles encore qu'ils soient coupés, parce que leur emploi en doit être fait, ou les deniers de la vente pris sur les biens de la communauté pour les donner à celui à qui les bois de haute-futaie appartenaient, comme étant véritablement immeubles.

1129. Pareillement si les bois de haute-futaie, qui appartiennent à des mineurs, sont vendus, et que les mineurs décèdent en minorité, les deniers de la vente sortissent en nature d'immeubles pour appartenir à leurs parents, du côté et ligne d'où leur étaient échus ces bois.

1130. Mais si le propriétaire des bois de haute-futaie les a fait abattre, dans le dessein de les vendre, et qu'il décède quand ils abattus, ils appartiennent, comme meubles, à ses héritiers mobiliers.

1131. De même, si le propriétaire les a vendus, et qu'il décède avant qu'ils soient abattus, soit que le prix de la vente en soit payé, ou non, les héritiers des propres n'y peuvent rien prétendre, l'action pour avoir le prix étant mobilière, tendante pour avoir une somme de deniers, qui est un meuble. Ainsi jugé entre les héritiers de la dame de Plinville, par arrêt du 1er août 1629, en l'audience de la quatrième chambre des enquêtes par renvoi de la grand'chambre à cause des parentés.

1132. Il est la même chose à l'égard des fruits, lesquels étant vendus, et le propriétaire décédant avant leur séparation du fonds, le prix de la vente se doit distribuer comme meuble entre les créanciers du défunt ; mais si le fonds est saisi réellement, les deniers sont distribués par ordre d'hypothèque ; d'autant plus que la saisie du fonds rend la vente des fruits sans effet.

1153. Il n'en est pas de même à l'égard des héritiers. Si le propriétaire vend les fruits et vient à mourir avant qu'ils soient séparés du fonds, le prix de la vente appartient aux héritiers mobiliers, comme meubles, et les héritiers des propres ne peuvent pas empêcher l'acheteur de faire la dépouille des fruits vendus, par la raison que l'héritier des propres n'a pas plus de droit que le défunt aurait, s'il vivait, lequel ne pourrait pas empêcher la dépouille des fruits en lui payant le prix de leur vente.

1154. A l'égard d'un héritage baillé à ferme dès le décès du propriétaire, l'héritier des propres entre en son lieu et place, et c'est à lui que le fermier est tenu de payer ce qui est dû du prix de la ferme pour l'année courante, quoique ce fût la dernière année du bail.

1155. On peut répéter, à l'égard des fruits, ce qui a été dit sur l'article précédent 91 de la coutume, que le marchand qui a acheté les coupes de bois de hautes-futaies ou taillis, ou la dépouille de quelques fruits que ce soit, lesquels venant à être vendus, les bois et fruits pendant encore à la racine, ou coupés étant encore sur le champ, ils sont réputés mobiliers à l'égard de ses héritiers, quoique cependant le prix de la vente, s'il est dû, se paye entre tous ses héritiers, tant ceux des propres que ceux des meubles, à proportion de ce que chacun d'eux amenderait en sa succession.

ART. 113.

PRESCRIPTION POUR HÉRITAGES OU RENTES PAR DIX OU VINGT ANS.

Si aucun a joui et possédé héritage ou rente à juste titre et de bonne foi, tant par lui que ses prédécesseurs, dont il a le droit et cause franchement et sans inquiétation par dix ans entre présents, et vingt ans entre absents, âgés et non privilégiés, il acquiert prescription dudit héritage ou rente (1).

1156. Par la prescription dont il est parlé en cet article, le possesseur et détenteur acquiert le domaine et la propriété de

(1) Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour royale dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé, et par vingt ans s'il est domicilié hors du ressort. C. civ. 2265.

l'héritage ou de la rente dont il jouit de bonne foi, contre celui ou ceux qui s'en prétendraient être seigneurs et propriétaires aux conditions requises et prescrites, qui sont le titre, la bonne foi et la possession non interrompue pendant le temps de dix ans entre présents, et vingt ans entre absents, âgés et non privilégiés; chacune desquelles conditions seront expliquées de suite ci-après.

1137. Ces termes : *si aucun a joui et possédé*, marquent qu'il faut avoir possédé les choses pour les prescrire. Il y a de deux sortes de possession: l'une naturelle, et l'autre civile (1).

1138. La possession naturelle est, quand la chose est actuellement possédée par quelqu'un qui en jouit, soit le propriétaire, ou autre en sa place, comme un usufruitier, une douairière, un fermier ou locataire ou autres, qui ont droit d'en jouir pour un temps, après lequel temps expiré, la chose retourne au propriétaire.

1139. La possession civile est, lorsque l'on est propriétaire de l'héritage ou de la rente, et qu'un autre en est le détenteur et en jouit pour un temps, comme l'usufruitier, la douairière, ou celui auquel le propriétaire aurait cédé la jouissance pendant un temps; après lequel temps la chose doit retourner au propriétaire : car en ce cas le propriétaire possède la chose civilement, et un autre la possède naturellement; il n'y a que le propriétaire qui puisse posséder civilement et naturellement quand il est détenteur de la chose qui lui appartient.

1140. Pour prescrire un héritage ou une rente, il faut que la possession civile et la possession naturelle soient jointes, soit que le propriétaire les possède ensemble, ou que le propriétaire s'étant fait connaître et ayant retenu la possession civile, laisse la jouissance et la possession naturelle à l'usufruitier ou à un autre, à qui il l'aurait cédée pour un temps.

1141. Le propriétaire est censé posséder la chose civilement et naturellement, quoiqu'il l'ait baillée à ferme ou à loyer; le fermier ou le locataire ne la possédant naturellement qu'au nom et par représentation du propriétaire (2).

1142. Tous ceux qui peuvent acquérir peuvent aussi pres-

(1) La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou l'exerce en notre nom. C. civ. 2228.

(2) Ceux qui possèdent pour autrui ne peuvent jamais prescrire par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi le fermier, le dépositaire, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire. C. civ. 2236.

crire; puisque l'effet de la prescription est l'acquisition de la propriété de la chose par sa possession; ainsi le fils, de même que le père de famille, peuvent prescrire, et la femme mariée qui a acquis, même sans le consentement du mari: car quoique la femme mariée ne puisse contracter sans être autorisée de son mari, néanmoins elle peut valablement acquérir sans cette autorisation, à l'exemple des mineurs et des pupilles, lesquels peuvent, par leur contrat d'acquisition, faire leur condition plus avantageuse sans l'autorisation de leur tuteur ou curateur. Cependant quant aux pupilles ils ne peuvent prescrire s'ils ne sont pas capables de posséder civilement: autrement, il faudrait qu'ils eussent commencé leur possession avec l'autorité de leur tuteur; de sorte que celui qui a passé l'enfance peut prescrire, parce qu'il peut acquérir par contrat.

1143. L'acquéreur, sans faculté de l'achat, commence dès le temps de son contrat à prescrire les choses qu'il a acquises, ou les hypothèques dont elles sont chargées. La raison est, qu'à la vérité l'acquéreur n'est pas propriétaire incommutable de la chose qu'il a acquise, sans la faculté de l'achat; cependant il en est le propriétaire, et la vente est parfaite, encore qu'elle puisse être rendue nulle par le vendeur venant à exercer le retrait qu'il s'est réservé; mais s'il ne l'exerce pas, il est vrai de dire que l'acquéreur a commencé d'être véritablement propriétaire et seigneur de la chose dès le jour du contrat, et qu'ainsi la prescription a dû courir dès ce jour-là. Il a été ainsi jugé par un arrêt de la grand'chambre, confirmatif d'une sentence des requêtes du palais du 18 août 1631.

1144. La rente foncière, la rente du bail d'héritage et la rente constituée à prix d'argent, sont immeubles; et après que le transport d'une rente a été signifié, le cessionnaire en acquiert la prescription par dix ou vingt ans contre ceux qui en prétendraient la propriété (1).

1145. La seconde condition pour la prescription est, qu'elle soit fondée sur un juste titre, c'est-à-dire que le possesseur ait une cause légitime de sa possession, qui soit capable de transférer le domaine de la chose, comme celles qui suivent (2).

(1) Aujourd'hui toutes les rentes sont meubles; et la prescription des rentes est sujette à la règle générale du laps de trente ans. C. civ. 530, 2262.

(2) Le juste titre est un titre translatif de propriété dont on ignore les vices. C. civ. 550.

Tous les exemples qui suivent sont dans ce cas.

1146. Le premier titre est quand une chose est donnée en payement par celui qui n'en est pas le maître; en ce cas, celui qui la reçoit peut la prescrire, parce que la possession qu'il en acquiert par la tradition qui lui en est faite est fondée sur un juste titre, et la chose donnée en payement se pourrait prescrire, non-seulement au cas que ce fût la chose même qui fût véritablement due, mais aussi si elle était donnée en payement d'une somme qui serait due.

1147. Le second titre est celui de l'achat; mais pour prescrire par ce titre, il ne suffit pas que celui qui livre la chose croie l'avoir vendue, il faut qu'elle ait été véritablement vendue, autrement celui qui l'aurait reçue ne la pourrait pas prescrire par ce titre; quoique celui qui reçoit une chose qui lui a été donnée en payement la puisse prescrire, encore que ce ne soit pas la chose même qui lui soit due, au cas que celui qui la livre et celui qui l'a reçu aient cru acquitter une somme qui était due.

1148. La raison de cette différence, entre l'achat et les autres causes d'acquisition, est fondée sur ce que la bonne foi est requise en la personne de l'acheteur en deux temps : savoir, au temps du contrat et au temps que la tradition est faite. Or, la bonne foi ne se peut pas rencontrer au temps de l'achat en la personne de celui qui n'a pas acheté la chose qu'il possède.

1149. Le troisième titre est celui par lequel un héritier possède quelque chose par héritage; mais pour établir ce titre, il faut que le possesseur soit véritablement héritier, ou du moins qu'il croie l'être par l'erreur de fait probable, et non par une erreur de droit. Par ce titre, on prescrit les choses qu'on croit héréditaires, qui sont trouvées dans la succession du défunt, possédées de bonne foi, et non celles qu'il ne possédait pas, comme en étant le propriétaire; ainsi l'héritier ne peut pas prescrire le gage qui aurait été donné au défunt, et qui se trouve entre ses biens, d'autant que l'héritier représente la personne du défunt, et il ne peut prescrire que les choses que le défunt pouvait prescrire.

1150. Le titre par hérédité, les legs et donations universelles, sont des titres justes et légitimes; cependant ils ne peuvent pas servir de fondement à la prescription de dix ans et vingt ans, parce que le vice du détenteur passe à ses héritiers et successeurs à titre universel, lesquels ne peuvent pas commencer la prescription de leur chef; mais si celui par lequel la chose leur vient a commencé la prescription par la jouissance

qu'il a eue à juste titre, la prescription est continuée en leurs personnes.

1151. Le quatrième titre est celui de la donation; de sorte que celui qui reçoit une chose par donation de celui qui n'en est pas le maître, en acquiert la propriété par la possession continuée pendant le temps requis par la loi; mais il faut que la chose ait été donnée et que la donation soit valable, tant par les formalités requises pour la validité des donations que pour les contractants de la chose donnée.

1152. Quoique le défaut d'insinuation rende la donation nulle, de même que le défaut d'acceptation, néanmoins il y a une grande différence entre le défaut d'acceptation et le défaut d'insinuation. Par le défaut d'acceptation, la donation est nulle dans son principe. Mais la donation ne laisse pas d'être parfaite, quoiqu'elle ne soit pas insinuée, elle est seulement rendue nulle au profit des créanciers ou des héritiers du donateur, faute d'avoir été insinuée dans le temps, et ce défaut peut être purgé par la prescription. Ce qui a été jugé par arrêt du 15 juin 1572 (1).

1153. Le cinquième titre de possession qui prescrit est celui du légataire, auquel la chose léguée a été délivrée, laquelle n'appartenait pas au testateur. Il faut que la chose ait été véritablement léguée, ou que celui à qui elle a été délivrée comme léguée ait cru, par une erreur de fait excusable, qu'elle lui avait été léguée. Il faut aussi que le légataire ait été capable de recevoir le legs qui lui a été fait.

1154. Si le testateur avait légué une chose à lui appartenante, il n'y a pas de doute que le légataire n'aurait pas besoin de prescrire, vu que par la tradition qui lui aurait été faite il aurait acquis la propriété de la chose. Il faut excepter le cas que si un testateur avait légué une chose à lui appartenante, et que par un codicille il eût ôté le legs qui en aurait été fait; en ce cas, supposé que le légataire ignorât ce qui était porté par ce codicille et que la chose lui ait été livrée, il la pourrait prescrire. La raison est qu'une erreur légitime, fondée sur la délivrance de la chose faite par l'héritier, rend la chose qui n'était pas léguée véritablement censée l'être.

(1) Le défaut de transcription de la donation immobilière ne l'empêche pas d'être un juste titre translatif de propriété, et par conséquent pouvant engendrer la prescription. La transcription n'est pas une formalité essentielle à la donation, qui est parfaite par le seul consentement des parties (C. civ. 938). Elle n'est exigée que dans l'intérêt de ceux qui ont traité avec le donateur dans l'ignorance de la donation. Cass. 12 décembre 1810.

1155. Le sixième titre est ce qui a été donné en dot, lequel sert au mari pour prescrire la chose qu'il a reçue en dot pour sa femme de celui qui n'en avait pas la propriété. Ainsi il faut que le mariage ait été contracté. Le mari peut, par ce titre, prescrire toutes choses données en dot particulière et universelle, et cette prescription sert à la femme pour l'acquisition de la propriété. Le mari possède pour la femme; car quoique le mari possède civilement les biens dotaux de sa femme, il n'en peut pas cependant acquérir la propriété pour lui par quelque temps qu'il en jouisse, d'autant qu'il ne les possède civilement que par une fiction de droit qui cesse dès que le mariage est dissous, et cette fiction ne peut produire aucun effet contre la femme.

1156. Le septième titre est quand quelqu'un possède de bonne foi comme maître et propriétaire, quoiqu'elle appartienne à un autre. Ce titre est général, et concourt avec tous les autres expliqués ci-dessus et ci-après.

1157. Le huitième titre de prescription est celui de transaction, lorsque par cette clause une chose est délivrée à quelqu'un par celui qui n'en était pas le maître. Il en faut excepter le cas de celui qui posséderait une chose sans aucun juste titre, et qu'un autre qui prétendrait que la chose lui appartiendrait fût à ce sujet en procès contre le possesseur, et que par une transaction entre eux, le prétendu propriétaire quittât et délaissât au possesseur la chose litigieuse : en ce cas il n'en acquerrait pas la propriété par prescription en vertu de cette transaction, à moins que celui qui l'aurait délaissée n'en fût véritablement le propriétaire, car autrement ce ne serait pas une possession de bonne foi.

1158. Le neuvième titre est la sentence et adjudication du juge, soit en partage par décret ou autrement; de sorte qu'encore que par sentence la chose fut adjugée à celui à qui elle appartiendrait par un jugement intervenant, tant avec d'autres qu'avec le propriétaire, néanmoins ce serait un titre pour celui auquel elle aurait été adjugée, par lequel il la pourrait prescrire contre le propriétaire par dix ou vingt ans.

1159. Cette prescription de dix ou vingt ans a lieu non-seulement pour les héritages et rentes, mais encore pour assurer la possession de tous autres droits réels et hypothèques (1).

1160. Celui qui possède naturellement une chose pour, et au nom d'un autre, ne la peut pas prescrire par quelque longtemps que ce soit, même par trente ou quarante ans, comme le

(1) V. la note sous le n° 1144.

fermier, le commandataire, l'usufruitier, le dépositaire et autres, qui ne possèdent pas civilement la chose. La raison est que pour prescrire une chose, il faut la possession civile : or ceux qui n'ont que la simple possession naturelle ne peuvent jamais prescrire, et ils ne peuvent transmettre à leurs héritiers la chose qu'ils ne possèdent que naturellement.

1161. On observe trois sortes de prescriptions : les unes sont légales, d'autres statutaires et les autres conventionnelles.

1162. Les prescriptions légales, sont celles qui procèdent de la loi, comme dix, vingt, trente ou quarante ans. Les mineurs sont toujours relevés contre ces sortes de prescriptions quand il est question de la perte ou diminution de leurs droits. Il faut excepter les judiciaires, comme la péremption d'instance, lesquelles courent contre les mineurs et les églises, sans espérance de restitution (1).

1163. Il s'ensuit de ce qui est dit ci-dessus, que si l'acquéreur ou autre détenteur d'un héritage en a joui un certain nombre d'années pendant la vie d'un majeur, et qu'ensuite il en jouisse pendant la vie d'un mineur, lequel devienne majeur, il ne sera compté pour la prescription que les années de majorité, et la prescription sera comme endormie ou assoupie pendant le temps de la minorité. Par exemple, si l'acquéreur d'un héritage en a joui cinq ans entre présents, avec titre de bonne foi, pendant la vie d'un majeur propriétaire d'icelui, et qu'il en jouisse encore pendant quinze autres années pendant la vie d'un mineur héritier du majeur, en ce cas l'acquéreur ne peut pas prétendre avoir prescrit l'héritage, la prescription n'ayant effectivement eu son cours que pendant les cinq années du majeur ; mais si pendant les cinq dernières années le mineur héritier était devenu majeur, la prescription serait accomplie, en joignant les cinq années passées pendant la vie du majeur, contre lequel la prescription aurait commencé à avoir lieu, et les cinq dernières années passées pendant la majorité du mineur son héritier ; de sorte que le temps de dix années écoulées pendant sa minorité, n'est point compté ; mais aussi elles ne servent point d'interruption pendant ce temps-là, la prescription ayant été dans le repos (2).

(1) On distingue en droit les prescriptions des déchéances. Celles-ci peuvent en général être opposées aux mineurs ; la péremption est dans ce cas. Troplong, *Prescription*, n° 27 et 47.

(2) La prescription ne court pas contre les mineurs et les interdits, sinon dans certains cas déterminés par la loi. C. civ. 2252.

1164. La prescription statutaire ou coutumière court contre les mineurs, soit qu'elle ait été commencée contre eux ou contre les majeurs, auxquels ils ont succédé, sauf leur recours contre leur tuteur.

1165. Ainsi le temps des retraits lignagers et féodaux court contre les mineurs, les absents, les croisés, les furieux, les bannis, sans espérance de restitution, comme aussi la prescription de cinq ans en demande d'arrérages de rentes constituées à prix d'argent contre les mineurs (1).

1166. Les prescriptions conventionnelles, comme la faculté de réméré ou de rachat, commencées contre un majeur, continuent leurs cours contre le mineur, sans avoir égard à la lésion énorme, sauf le recours du mineur contre son tuteur, s'il est solvable.

1167. Les privilégiés, outre les mineurs, sont les femmes mariées, les églises et les seigneurs féodaux ou censiers.

1168. Quant aux églises, elles ne souffrent la prescription de leurs biens temporels que par quarante ans (2).

1169. Les seigneurs féodaux ou censiers ne sont pas sujets à la prescription de dix et vingt ans.

1170. Pour ce qui est de la femme mariée, la prescription ne cesse pas indistinctement en sa faveur, tant qu'elle est sous l'autorité de son mari ; savoir, à l'égard des actions dont le mari est garant, la prescription ne peut courir contre elle pendant le mariage ; mais quand le mari n'est point garant ni intéressé en son nom dans la poursuite de l'action, la prescription court contre elle, quand elle est majeure, parce qu'elle se peut faire autoriser par justice pour agir.

1171. Quand le mari a laissé prescrire les biens et droits de sa femme, elle ou ses héritiers ont recours contre le mari et sur ses biens.

1172. La prescription ne court contre la femme qui est en puissance de mari, qu'en deux cas. Le premier est quand le mari est décédé ; et le second, lorsque la femme est séparée d'avec son mari, et autorisée par justice en la poursuite de ses droits, en sorte que si le mari, sans le consentement de la femme, vend l'héritage sur lequel il lui a assigné son douaire,

(1) L'exception relative aux intérêts et aux prescriptions courtes s'applique aux mineurs, d'après l'art. 2278 C. civ. Les autres exemples cités par Desgodets sont des déchéances.

(2) Il n'existe plus de prescription de quarante ans (C. civ. 2262). Les fabriques et les établissements publics sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers. C. civ. 2227.

en tout, ou en partie, la femme peut, après le décès de son mari, demander le douaire à l'acheteur, quelque prescription qu'il puisse alléguer. Il a été jugé par arrêt du mois d'août 1668, que la prescription ne court point contre la femme du vivant du mari (1).

1173. D'où il s'ensuit que dès que le mari est décédé, la prescription commence à courir contre la femme.

1174. Outre les femmes mariées, les mineurs et les privilégiés, il y en a d'autres contre lesquels la prescription ne peut pas courir, qui sont les interdits, ceux dont les biens sont substitués, et autres semblables qui ne peuvent agir (2).

ART. 114.

DE LA PRESCRIPTION CONTRE RENTES ET HYPOTHÈQUES.

Quand aucun a possédé et joui par lui et ses prédécesseurs, desquels il a le droit et cause, d'héritage ou rente, à juste titre et de bonne foi par dix ans entre présents, et vingt ans entre absents, âgés et non privilégiés, franchement et paisiblement, sans inquiétation d'aucune rente ou hypothèque, tel possesseur dudit héritage ou rente a acquis prescription contre toutes rentes ou hypothèques prétendues sur ledit héritage ou rente.

1175. Cet article parle de la prescription contre les rentes ou hypothèques prétendues sur un héritage ou sur une rente, et l'article précédent traite de la prescription par laquelle on acquiert la propriété des héritages ou rentes aux clauses et conditions qui y sont portées; en sorte que la différence entre ces deux articles est que par l'article 113 précédent, le domaine et la propriété s'acquièrent; et par cet article 114, on dé-

(1) La prescription court contre la femme mariée, mais elle est suspendue pendant le mariage : 1° en cas d'aliénation de la dot; 2° si l'action dépend de l'acceptation de la communauté; 3° si elle est de nature à réfléchir contre le mari. C. civ. 2254, 2255, 2256.

(2) Quant aux intérêts, même disposition, C. civ. 2252. Les biens substitués sont inaliénables et dès-lors imprescriptibles-

(3) Pour compléter la prescription on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. C. civ. 2235.

charge cet héritage ou sa rente de toutes rentes et hypothèques qui seraient prétendues contre ceux auxquels elles sont dues.

1176. Ainsi plusieurs cas qui ont été expliqués en l'article précédent peuvent servir d'explication à celui-ci.

1177. Il n'y aurait pas lieu à la prescription, si l'héritage ou la rente avait été vendu à la charge de la rente ou de l'hypothèque.

1178. L'héritier, quoique de bonne foi, ne peut pas prescrire les charges et hypothèques ou rentes, dont un héritage ou rente de la succession est chargé par le défunt, ou dont le défunt savait être chargé.

1179. La prescription de dix ans a lieu pour décharger d'un remboursement d'un mur non mitoyen, contre lequel le voisin aurait adossé un édifice; comme aussi pour prescrire les charges dues pour avoir exhaussé et élevé au-dessus d'un mur commun et mitoyen : lesquels remboursement et charges, et ceux auxquels ils sont dus, n'en peuvent prétendre le payement contre le voisin, les dix années expirées après la construction de l'édifice, s'ils ont gardé le silence, et n'ont fait aucune demande en justice pendant ledit temps (1).

1180. Ceux qui n'acceptent pas le remboursement du mur contre lequel le voisin a adossé son édifice, ou le payement des charges de l'élévation faite par leur voisin au-dessus du mur commun et mitoyen, sous prétexte que le mur n'est pas suffisant pour porter la nouvelle élévation, ne peuvent prétendre aucuns dédommagements dudit voisin, si la partie commune dudit mur n'est point dépérie pendant les dix années qui se sont écoulées après la construction de l'élévation.

1181. D'où il s'ensuit que celui qui a élevé sur le mur mitoyen, dont le voisin ne veut et refuse de recevoir les charges, doit faire quittancer par-devant notaires les mémoires des ouvriers qui ont travaillé au rehaussement de son édifice, principalement le couvreur, afin d'avoir date des temps que l'élévation a été faite.

1182. Celui qui bâtit et veut adosser ou élever sur un mur mitoyen entre lui et son voisin doit faire examiner si ledit mur est en bon état; et au cas qu'il n'y fût pas, contraindre le voisin à contribuer à la réfection du mur dans les portions défectueuses contre ou sur lesquelles il voudrait édifier, parce que

(1) Aucune exception n'est introduite par le Code civil quant à cette hypothèse; elle rentre dans la règle générale de la prescription de trente ans. C. civ. 2262.

s'il bâtissait contre ou au-dessus, et que le voisin refusât d'en recevoir le remboursement ou les charges, celui qui aurait fait le nouvel édifice serait garant du mur mitoyen et des dédommagements envers le voisin pendant les dix premières années.

1183. Les entrepreneurs, maçons et charpentiers sont garants des édifices qu'ils ont construits, chacun à leur égard, pendant le temps de dix années après leur construction ; et les dix annnés expirées, ils sont déchargés de la garantie (1).

1184. Les autres ouvriers qui contribuent à la construction des édifices et bâtiments sont garants de leurs ouvrages, chacun en leur particulier, pendant la premère année après l'achèvement et perfection d'iceux ouvrages, pour ce qui concerne la façon et la qualité des matières qui y sont employées, mais non pas pour leur entretien, et ce qui se peut user et rompre par violence ou par la négligence de ceux qui occupent les lieux, soit maîtres, locataires, et autres semblables.

ART. 116.

QUI SONT RÉPUTÉS PRÉSENTS.

Sont réputés présents ceux qui sont demeurants en la ville, prévôté et vicomté de Paris (2).

1185. La décision de cet article a lieu, soit qu'il s'agisse de la prescription de la propriété de l'héritage, ou de la prescription de l'action hypothécaire.

1186. Par cet article 116 sont réputés présents, quant à la prescription de dix ou vingt ans, ceux qui sont demeurants dans la ville, prévôté et vicomté de Paris, à l'égard des héritages et rentes situés dans l'étendue de la même prévôté et vicomté ; en sorte que si un héritage situé hors de Paris, dans l'étendue

(1) Après dix ans, les architectes et entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits et dirigés. C. civ. 2270.

(2) D'après l'art. 2265 C. civ., est réputé présent, quant à la prescription, le propriétaire qui habite le ressort de Cour royale dans lequel l'immeuble est situé; absent, celui qui habite dans un ressort différent. Le premier est sujet à la prescription par dix ans avec titre et bonne foi ; le second, par vingt ans. Cette distinction, fort juste sous les lois romaines de province à province, ne se justifie plus aujourd'hui dans l'état de nos mœurs, de nos rapports sociaux, de nos communications.

de la prévôté et vicomté, était possédé de bonne foi par quelqu'un, et que le propriétaire de l'héritage fût demeurant dans la ville de Paris, ou, au contraire, que le propriétaire demeurât en un autre lieu du ressort de la prévôté et vicomté de Paris, et que l'héritage, possédé de bonne foi, avec titre, par un autre, fût situé en la ville de Paris, ou bien que l'héritage fût en l'une des extrémités de la prévôté et vicomté, et que le possesseur fût demeurant en un autre lieu, et le propriétaire demeurant en une autre extrémité, tous dans la même prévôté et vicomté de Paris; dans ces différents cas, ils seraient tous réputés présents, et la prescription de dix ans aurait lieu.

1187. Quelques-uns des commentateurs sur la coutume de Paris sont d'avis qu'il suffit que le détenteur qui possède de bonne foi l'héritage ou la rente, et le propriétaire contre lequel court la prescription, soient domiciliés dans la prévôté et vicomté de Paris, pour être réputés présents, soit que l'héritage ou la rente soit situé en une autre province, et que l'on considère seulement les personnes en leurs domiciles, et non la suite de l'héritage. Ils citent, pour autoriser leurs sentiments, un arrêt rendu en la seconde chambre des enquêtes, du 22 juillet 1659, au profit de Romain Fleurette, sieur de Forestelle, contre Pierre Cornet et consorts, l'un et l'autre domiciliés en la ville de Paris, par lequel il a été jugé que le sieur de Forestelle avait prescrit par dix ans les hypothèques que Cornet avait eues sur des héritages situés dans l'étendue du bailliage de Montfort.

1188. Ceux qui n'ont point de domicile, et ceux qui ont leur domicile hors la prévôté et vicomté de Paris, sont réputés absents, à l'égard de ceux qui ont leurs domiciles et des héritages qui y sont situés; comme aussi ceux qui sont bannis, sont réputés absents.

1189. Ceux qui sont employés pour le service du roi, ou l'utilité publique, hors la province, encore que leur famille ait son domicile à Paris, sont réputés absents à l'égard des prescriptions.

1190. Mais ceux qui ont leur domicile à Paris, et qui sont en une autre province, ou hors du royaume pour leurs propres affaires, sont réputés présents et assujettis à la prescription de dix ans.

ART. 118.

PRESCRIPTION PAR TRENTE ANS SANS TITRE, COMMENT S'ACQUIERT.

Si aucun a joui, usé et possédé un héritage ou rente, ou autre chose prescriptible, par l'espace de trente ans continuellement, tant pour lui que pour ses prédécesseurs, franchement, publiquement et sans aucune inquiétation, supposé qu'il ne fasse apparaître de titre, il a acquis prescription entre âgés et non privilégiés (1).

1191. Cette prescription de trente ans diffère de celle de dix ou vingt ans établie par les articles 113 et 114, en ce que pour la prescription de dix ou vingt ans il y a trois conditions absolument requises: savoir, la bonne foi pendant tout le temps de la prescription, le juste titre et la possession continûment pendant dix ou vingt ans sans interruption. Mais pour la prescription, de trente ans, il n'est requis ni titre ni bonne foi; il suffit seulement que la chose ait été possédée pendant trente ans continuellement et sans inquiétation: d'où il s'ensuit qu'encore que celui qui entre ou se met en possession d'un héritage vacant, soit présumé être de mauvaise foi, néanmoins cette mauvaise foi est purgée par une possession paisible de trente ans.

1192. La cause de cette prescription n'est pas pour induire, ni pour soutenir le vice et l'injustice, mais pour établir le repos dans les familles et empêcher les procès, en mettant à couvert les possesseurs des poursuites qui pourraient être faites contre ceux qui ne peuvent pas justifier du titre de leur possession, et qui seraient injustement dépossédés, c'est pourquoi il a été trouvé à propos de les secourir par cette prescription. Les propriétaires des choses possédées par un si long temps se doivent imputer d'avoir été si négligents et si peu soigneux de leurs biens.

1193. Cette prescription de trente ans n'a pas lieu contre un titre vicieux, c'est-à-dire, qui est contraire à la prescription, comme, par exemple, un acte de dépôt, un bail emphythéo-

(1) Toutes les actions tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. Telle est la règle générale posée par l'art. 2262 C. civ.

tique, une cession de jouissance pendant longues années, tels que pourraient être un usufruitier, un bénéficier, et autres titres semblables ; parce que la prescription de trente ans est fondée sur une présomption de bonne foi, établie sur une possession si longue, laquelle cesse quand il y a un titre de possession qui empêche la prescription.

1194. La coutume dit au commencement de cet article *si aucun a joui, usé et possédé*, pour montrer qu'il ne suffit pas d'avoir la possession, comme aurait un fermier ou autre, jouissant pour et au nom d'autrui ; mais il faut avoir possédé par une possession civile, telle qu'a celui qui se prétend être maître et propriétaire de la chose. Et sur la fin du même article il est dit, *supposé qu'il ne fasse apparaître de titre*, pour faire entendre qu'on peut alléguer contre le possesseur un titre vicieux et contraire à la prescription : or, puisqu'on ne peut changer la cause de la possession, celui qui l'a commencée par un titre contraire à la prescription ne peut pas prescrire.

1195. Cette prescription de trente ans ne court point contre les mineurs et les privilégiés, qui sont les églises, le domaine, et les femmes mariées ; et si la prescription avait commencé contre un majeur, elle demeurerait assoupie et endormie pendant la minorité de son successeur, ainsi qu'il a été expliqué sur l'article 113 de la coutume.

1196. Par la prescription de trente ans se prescrivent les héritages, rentes et autres choses, de droit prescriptibles, comme sont les profits des fiefs et droits seigneuriaux, casuels, quints, reliefs, cens et rentes, et autres, les arrérages de cens et rentes foncières, les biens vacants qui n'ont point été réunis au domaine, les successeurs contre les héritiers qui les ont laissé appréhender par d'autres, la légitime ou le supplément d'icelle, qui se peut demander pendant les trente ans, ainsi qu'il a été jugé par arrêt du 15 décembre 1611, en la cinquième chambre des enquêtes, la liberté contre les servitudes étant un titre, suivant l'article 186 de la coutume : car quoique la servitude ne s'acquière pas sans titre, néanmoins elle se prescrit par le non-usage. Toutes les actions mobilières et personnelles se prescrivent pendant ce temps contre ceux qui peuvent agir et poursuivre leurs droits en jugement. La faculté donnée par un contrat, de racheter un héritage à toujours, se prescrit par trente ans ; mais la faculté de racheter une rente ne se prescrit pas. La dîme laïque et inféodale se prescrit par trente ans, tant pour le principal de la dîme que pour la quotité : et quoique la dîme ecclésiastique soit imprescriptible, néanmoins la quotité d'icelle se prescrit par trente ans. La promesse faite

par un débiteur de bailler un coobligé ou une caution, ou de faire emploi, se prescrit par trente ans contre majeur, et par quarante contre les églises et autres privilégiés (1).

ART 127.

PRESCRIPTION D'UN AN.

Drapiers, merciers, épiciers, orfévres, et autres marchands grossiers, maçons, charpentiers, couvreurs et barbiers, serviteurs, laboureurs et autres mercenaires, ne peuvent faire action ne demande de leurs marchandises, salaires et services après un an passé, à compter du jour de la délivrance de leurs marchandises ou vacations, s'il n'y a cédule, obligation, arrêté de compte par écrit, ou interpellation judiciaire (2).

1197. L'article 126 restreint à six mois la prescription des marchands en détail, et des ouvriers et artisans qui y sont dénommés, voulant que dans ce temps ils fassent demande de leurs marchandises et de leur salaires : mais comme ledit article n'est pas relatif au bâtiment, nous le passerons sous silence.

1198. Cet article 127 de la coutume étend la prescription à un an, en faveur de ceux qui y sont déclarés, entre lesquels sont les ouvriers qui concourent à la construction des édifices; car quoiqu'il n'y soit nommé que les maçons, charpentiers et couvreurs, c'est la même chose pour les menuisiers, serruriers, carreleurs, paveurs, peintres, sculpteurs, marbriers, vitriers, plombiers et terrassiers, jardiniers et autres ouvriers des bâtiments.

1199. L'ordonnance du commerce du mois de mars 1673, titre 1, article 7, porte que les marchands en gros et en détail, et les maçons, charpentiers, couvreurs, serruriers, vitriers, plombiers, paveurs, menuisiers et autres de pareille qualité,

(1) Voir les notes qui précèdent.

(2) L'action des ouvriers et gens de travail pour le payement de leurs journées, fournitures et salaires, se prescrit par six mois. C. civ. 2271.

L'action des marchands pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands se prescrit par un an. 2272.

seront tenus de demander payement dedans l'an après la délivrance.

1200. Par l'article 8 du même titre, il est dit que l'action sera intentée dans six mois pour marchandises et denrées vendues en détail par boulangers, pâtissiers, bouchers, rôtisseurs, cuisiniers, couturiers, passementiers, selliers, bourreliers et autres semblables.

1201. Par l'article 9 il est dit : voulons le contenu ès deux articles ci-dessus avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, si ce n'est qu'avant l'année ou les six mois il y eût un compte arrêté, sommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation ou contrat (1).

1202. Et par l'article 10 il est dit : pourront néanmoins les marchands et ouvriers déférer le serment à ceux auxquels la fourniture aura été faite, les assigner et les faire interroger; et à l'égard des veuves, tutrices de leurs enfants, héritiers et ayants cause, leur faire déclarer s'ils savent que la chose est due, encore que l'année ou les six mois soient expirés (2).

1203. Cette ordonnance du commerce de l'an 1673, est la loi que l'on observe présentement, quoique les coutumes y fussent contraires.

1204. Cependant sur ce qui est dit par l'article 9 de la même ordonnance, que le contenu aux articles 7 et 8 doit avoir lieu, encore qu'il y eût continuation de fourniture ou d'ouvrage, etc., il faut faire distinction entre les fournitures en marchandises ou ouvrages faits et délivrés pour différentes choses séparément, et les ouvrages faits et marchandises livrées pour la construction des bâtiments et édifices. Les premières sont sujettes aux prescriptions des temps marqués par l'ordonnance et par les articles 126 et 127 de la coutume : mais à l'égard des secondes, qui regardent la construction des bâtiments, la prescription d'un an ne doit commencer à courir que du jour de l'entière perfection du bâtiment.

1205. Par exemple, un entrepreneur de maçonnerie qui fait un bâtiment, commence très-souvent les fondements et les élévations des murs dans le courant d'une année; il laisse les travaux pendant l'hiver, à cause des gelées; il continue d'y faire travailler l'année suivante, et quelquefois plusieurs années de suite, selon la grandeur de l'édifice. Il est à présumer qu'on lui paye des sommes à compte pendant la construction; néanmoins il n'en peut pas demander le parfait payement que le

(1) Même disposition C. civ. 2274.

(2) *Idem* C. civ. 2275.

bâtiment qu'il a entrepris ne soit entièrement achevé et en état de réception. En ce cas, et autres semblables, on ne peut pas dire que tout ce qu'il aura fait et fourni au commencement et par delà l'année, à compter du jour de la demande, soit prescrit, quand même il y aurait eu quelque partie de l'édifice achevée dans les autres années précédentes, pourvu que ce fût la continuation de la même entreprise, et on ne doit considérer le tout que comme s'il avait été fait au jour de la dernière perfection du bâtiment.

1206. Ce qui est dit de l'entrepreneur de maçonnerie se doit entendre de tous les autres ouvriers qui concourent à la perfection du bâtiment, chacun en leur particulier, encore que quelques-uns d'eux finissant chaque partie d'ouvrage à mesure qu'ils travaillent, comme les couvreurs, qui achèvent de couvrir à forfait chaque comble l'un après l'autre, quand il y en a plusieurs différents en un même bâtiment; de même les menuisiers et serruriers qui finissent quelquefois les appartements l'un après l'autre, à mesure qu'ils sont en état d'y poser leurs ouvrages; ainsi des autres ouvriers.

1207. A la fin de l'article 9 du titre premier de ladite ordonnance, il est dit : *Si ce n'est qu'avant l'année ou les six mois il y eût un compte arrêté, sommation ou interpellation judiciaire, cédule, obligation ou contrat.* Il est certain que s'il y avait un compte arrêté par écrit, et signé des parties, une cédule ou obligation, les choses ne seraient plus sujettes à la prescription d'un an ou de six mois; et s'il y avait une sommation ou interpellation judiciaire faite dans le temps de l'ordonnance, la date de la demande serait constatée; mais cela ne se pratique pas ordinairement quand les ouvriers se veulent conserver leurs pratiques. Ou par le mot de contrat on peut entendre les marchés faits devant notaires, ou faits doubles sous seing privés entre les propriétaires des bâtiments et les entrepreneurs et ouvriers qui les construisent; lesquels marchés servent de titre aux ouvriers pour les mettre à couvert de la prescription d'un an. Ils servent aussi aux propriétaires pour constater le prix des ouvrages, et n'être pas sujets à passer par la prisée et estimation d'experts.

1208. Il semble par l'article 10 de l'ordonnance du commerce rapportée ci-dessus, que ceux auxquels les fournitures et les ouvrages auront été faits, ne seront point reçus à être déchargés simplement par les fins de non-recevoir, au cas que les marchands et ouvriers n'aient aucun titre par écrit, et fassent leur demande après l'an passé pour des choses en évidence, comme sont les bâtimens; mais que lesdits marchands et ou-

vriers pourront faire assigner, interroger et déférer le serment aux débiteurs, pour dire s'ils ont payé ou non, et à l'égard des veuves et tuteurs des enfants des débiteurs, les héritiers ou ayants cause, ils sont reçus à mettre les marchands et ouvriers, qui font leur demande après l'an expiré, aux fins de non-recevoir, en faisant leur déclaration qu'ils n'ont point de connaissance et qu'ils ne savent pas que la chose soit due.

1209. Lorsque les marchands et artisans font leur demande dans le temps qui leur est prescrit par l'ordonnance ou la coutume; ou la partie adverse dénie que les marchandises ont été livrées et les ouvrages faits, ou elle en demeure d'accord. Si elle dénie, il s'agit de savoir si en effet les ouvrages ont été faits et les marchandises livrées, auquel cas le demandeur en doit faire preuve; et s'il le prouve, la partie adverse doit être condamnée au payement, selon le dire des experts et gens connaisseurs, après la visite des ouvrages et marchandises.

1210. La demande étant faite, comme dessus, pendant l'année, si la partie adverse demeure d'accord que les ouvrages ont été faits et les marchandises livrées, mais qu'elle allègue avoir satisfait le demandeur : en ce cas c'est au défendeur à justifier du payement; ce qu'il doit prouver par quittances ou par témoins (1).

(1) Nous placerons ci-après l'aperçu de quelques dispositions législatives qui n'ont pu trouver place dans les notes dont on a accompagné le texte de Desgodets, mais qui ont une grande importance pour les propriétaires.

FIN DES SERVITUDES.

APPENDICE.

1° Les principes sur l'*alignement* exigent quelques développements.

On appelle alignement, dit M. de Lalleau, la déclaration de la limite légale entre la voie publique et les propriétés qui la bordent.

La cour de cassation a déclaré « qu'il est de principe de droit public, en France, qu'aucune construction joignant immédiatement la voie publique ne peut être entreprise, qu'après avoir demandé et obtenu à cet effet l'autorisation de l'autorité compétente. » Arrêt du 1er février 1833.

Ce principe de la nécessité d'un alignement s'applique aux constructions établies le long des fleuves navigables et flottables. Ordonnance du conseil d'État, 22 janvier 1824.

Et même à un simple mur latéral longeant la voie publique. Cassation 13 juillet 1838.

Il n'existe d'ailleurs aucune loi générale sur les alignements; les règles sur cette matière sont éparses dans d'anciens règlements et arrêts du conseil.

Ainsi un arrêt du conseil du 27 février 1765, les lettres patentes du 10 avril 1783 et la loi du 16 septembre 1807, art. 52, ont ordonné qu'il serait dressé un plan général de chaque ville de France pour déterminer l'élargissement des anciennes rues et l'alignement des rues nouvelles.

Ce dernier article est ainsi conçu : « Dans les villes, les alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font pas partie d'une grande route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires, conformément aux plans dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leur avis au ministre de l'intérieur, et arrêtés en conseil d'État. — En cas de réclamations des tiers intéressés, il sera de même statué en conseil d'État.

Une circulaire du 2 octobre 1815 a réglé en ces termes ce qui est relatif aux plans généraux et partiels des villes en ce qui concerne les alignements :

Art. 1er. Les plans des villes qui restent à lever ou à rapporter seront à deux échelles différentes, savoir : les plans généraux à un demi-millimètre pour mètre; et les plans des divisions à deux millimètres pour mètre.

2. Les plans généraux contiendront le tracé des rues, places, etc., en lignes noires; les masses des édifices publics, les boulevards, cours et promenades, avenues, plantations, les cours d'eau apparents, seront lavés en

couleur d'eau ; ceux des eaux couvertes, pénétrés à lavis plus pâle. Aux bordures des voies publiques, on lavera en gris ce qui est bâti, et en couleur de terre ou bistre léger ce qui ne l'est pas ; on indiquera les clôtures en murs, palissades et haies.

Autant que possible, les plans généraux seront en une feuille, pliée quand le besoin l'exigera, et placée en tête de l'atlas des plans de division.

Le nord sera au haut du plan général, et indiqué par une boussole linéaire.

3. Les plans de divisions par îles, entourées de rues, quais, cours d'eau, etc., seront à l'échelle de deux millimètres par mètre; ils formeront un atlas dont chaque feuille aura un mètre de long sur soixante-cinq centimètres de hauteur, pliée en deux, de manière à en bien envelopper les plis. Les propriétés auront leurs faces actuelles sur les voies publiques tracées en lignes noires, ainsi que les faces des édifices publics ; les faces seront lavées en gris pour ce qui est bâti, et en couleur pour ce qui ne l'est pas ; les eaux, clôtures, plantations, comme il vient d'être dit. On indiquera à ces faces les séparations respectives des propriétés; chaque division aura un liseré en couleur ou une ligne ponctuée, dont le pourtour se répétera au plan général. Il y aura à l'un et à l'autre plan un numéro correspondant à chaque feuille divisionnaire. Les plans de division auront toujours, comme le plan général, le nord placé dans la marge supérieure, et la direction de ce point à l'horizon sera retracée par une flèche.

4. Sur l'un et l'autre plan, on inscrira les noms des rues, places, etc., ceux des édifices publics, des rivières, cours ou promenades; et sur chaque plan de division on placera par rue, place et quai, une série de numéros sur chaque division de propriété, en mettant des numéros pairs à droite et des impairs correspondants à gauche, à partir du centre de la ville.

5. Les alignements proposés seront tracés en lignes rouges. Ce dont on avancera sera lavé en rouge pâle, et ce dont on reculera en jaune. Les projets généraux de percements et d'embellissements seront ponctués en rouge; on sera très-circonspect sur les avancements en ne visant pas à un parallélisme, bon en rues nouvelles, inutile souvent dans les rues anciennes où il ne s'agit que de redressements partiels : ces avances sont très-nuisibles quand l'un bâtit avant l'autre.

6. Il sera proposé des noms aux rues, places, etc., qui n'en ont pas. Le ministre y statuera.

7. En tête du volume sera l'état des rues et autres voies publiques, avec le procès-verbal du tracé des alignements, les largeurs proposées aux voies publiques : ces largeurs seront cotées en rouge aux plans de détail.

8. A la fin du volume sera un autre état desdites rues, etc., avec colonnes comprenant les numéros des propriétés, les noms propres des propriétaires, et la nature de chaque propriété ; cela suffit, vu les fréquentes mutations qui y surviennent.

On suivra pour ces états la marche des subdivisions du plan général.

9. Dans le cas où les alignements proposés seraient contestés, les variantes seront tracées en lignes bleues et au bas du plan d'ensemble, ou même de chaque feuille s'il est nécessaire, on fera connaître à l'opinion de qui se rapporte le tracé rouge ou bleu.

10. Les préfets feront vérifier les plans généraux et de détail, et les feront rectifier s'ils sont inexacts. Les ingénieurs, architectes ou géomètres qui auront été chargés de les lever et rapporter, seront invités à joindre,

autant que possible, à l'atlas précité un tracé de polygones et autres ligne principales qui forment le fond de leur plan, avec les ouvertures d'angles et centre des longueurs de base.

11. On distinguera, dans les états de rues, celles qui sont des grandes routes traversant la ville.

12. La direction générale des ponts et chaussées proposera en même temps les alignements de ce qui est grande route traversant la ville, ou qui doivent se raccorder aux autres voies publiques, afin de pouvoir provoquer en même temps une décision sur le tout, et rendre ainsi l'ensemble des alignements simultanément exécutoire.

13. On indiquera et détaillera, dans toute leur épaisseur, les murs de face des édifices publics, leur entrée principale donnant sur les rues, places, quais, etc., ainsi que les fontaines publiques et puits banaux. Dans le cas où il y aurait impossibilité absolue de donner les détails des murs de face des édifices publics, on les distinguera par une teinte grise plus forte que celle des édifices particuliers.

14. Les plans devront toujours être signés par leurs auteurs, et certifiés véritables par les autorités locales et départementales.

C'est aux maires à donner l'alignement dans les rues des villes, bourgs et villages qui ne font pas partie d'une route royale ou départementale. L. 16 septembre 1807, art. 52; Cassation, 29 mars 1821.

Pour les chemins vicinaux, les maires donnent les alignements sous l'approbation du sous-préfet qui vérifie si la largeur du chemin a été respectée. Mais pour les chemins vicinaux de grande communication, c'est le préfet qui donne l'alignement sur la proposition du maire. Circulaire sur la loi du 21 mai 1836.

Dans la grande voirie et à Paris, l'alignement est toujours donné par le préfet. Décret des 7-14 octobre 1790. La grande voirie comprend les routes royales et départementales, les quais et rues des villes, bourgs et villages qui font partie de ces routes.

Ceux qui bâtissent sans prendre d'alignement, ou sans se conformer à l'alignement à eux donné, sont passibles, en matière de grande voirie, d'une amende de 300 fr. Ordonn. 29 mars 1754; arrêt du conseil du 27 février 1765; et, en matière de petite voirie, des peines portées par l'art. 471 du Code pénal (à 5 fr. d'amende), avec démolition des édifices élevés en contravention. Arrêts de cassation des 2 décembre 1825, 18 septembre 1828, 10 mai 1834, etc.; conseil d'État, 15 avril 1828, 23 juin 1830.

Lorsque par suite de l'alignement, les murs sont sujets à reculement, tous travaux confortatifs à ces murs sont prohibés sous les mêmes peines.

Sont considérés comme travaux confortatifs les réparations faites aux fondations et aux murs de face jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée. Ord. C. d'Ét. 22 juin 1811.

Ainsi, comme le fait remarquer M. Frémy-Ligneville, le propriétaire est libre, tant que les fondements du mur de face et la partie du rez-de-chaussée sont solides, de faire des réparations et toute espèce de travaux aux étages supérieurs. N° 761.

Voici du reste les travaux qui sont permis, selon la jurisprudence administrative du département de la Seine, s'ils sont exécutés de manière à ne produire aucune confortation :

Exhaussement et débouchement de baies, sans restauration de pieds droits et jambages ;

Pose de poteaux à rez-de-chaussée et ne formant pas des points d'appui,

Un seul poteau de remplissage, au premier et au dernier étage, par six mètres de face ;

Substitution d'un simple poteau de charpente à un point d'appui construit en maçonnerie et reconnu en bon état;

Bouchement de crevasses sans lancis ;

Réfection d'entablements, corniches et plinthes ; combles, ravalements et couvertures ;

Renformis sans lancis ni reprises ;

Soubassements en dalles n'excédant pas cinq centimètres d'épaisseur ;

Exhaussement d'un poitrail sans reconstruction supérieure et sans changement d'autre plancher que celui de l'étage du rez-de-chaussée ;

Percement de baies nouvelles, avec raccordement de seize centimètres au plus ;

Rétrécissement, raccourcissement et bouchement de baies, le tout en constructions légères ;

Percement de portes cochères ou charretières, en établissant les pieds-droits ou jambages et le poitrail avec les montants et traverses en charpente ;

Renouvellement pour les pans de bois, soit de la sablière haute, portant saillie d'entablement ou de corniche, soit de la saillie au droit du plancher haut du rez-de-chaussée.

Renouvellement de poitrail, sans restauration des points d'appui ;

Renouvellement des bois avariés dans un plancher, sans que les points d'appui soient changés ou réconfortés ;

Pose d'une seule ancre de fer, avec simple tirant, par dix mètres courants de face et par façade au-dessus de dix mètres ;

Remplacement de l'assise supérieure d'une jambe étrière, d'un pied-droit ou d'une chaîne à l'étage de rez-de-chaussée, lorsque la dégradation provient de fracture et non de vétusté, et sous la condition de ne déposer qu'une des assises inférieures ;

Reprise en moellons, mais sur un mètre au plus de largeur, d'un mur en fondation, et pourvu que le mur en élévation soit d'ailleurs en bon état dans toutes ses parties ;

Substitution d'un fort poteau de charpente, ou aux jambes étrières ou aux pieds-droits, ou aux chaînes, ou aux trumeaux en mauvais état, ou lorsque les fondations ne seront pas reconnues en bon état. Jurisp. de la préf. de la Seine, Davenne, suppl. p. 206.

Pour toutes les contraventions relatives à l'alignement, les peines sont prononcées par le conseil de préfecture, quant à la grande voirie, et par les tribunaux de simple police pour la petite voirie. Ord. cons. d'Et., 3 mars 1825. Cass. 29 mars 1821.

Un avis du comité de l'intérieur du conseil d'État, en date du 14 novembre 1823, a statué dans les termes suivants sur la grave question de savoir si la démolition des bâtiments et travaux exécutés en contravention à des arrêtés de police en matière de petite voirie doit être ordonnée d'office par le maire du lieu, ou bien si le contrevenant doit être traduit devant le tribunal de police municipale, pour s'y voir condamner à la démolition en même temps qu'à l'amende encourue pour la contravention conformément à l'art. 161 du Code d'instruction criminelle : — « Vu le rapport fait à S. Exc., à l'occasion d'un arrêté pris le 28 mai 1822 par le maire de Roye, département de la Somme, lequel arrêté porte que les ouvrages

entrepris par le sieur Quenescourt, contrairement à l'alignement qui lui avait été donné, seront démolis aux frais du contrevenant;

» Vu les pièces jointes au rapport;

» Vu l'ordonnance royale du 13 juillet 1817, rendue sur le rapport du comité du contentieux, laquelle pose en principe :

« Qu'aux termes des règlements sur la voirie urbaine, c'est aux maires qu'il appartient non-seulement de donner, mais encore de faire exécuter les alignements dans les rues des villes, bourgs et villages, qui ne sont pas routes royales ou départementales, sauf tout recours devant le préfet; qu'ainsi, lorsqu'un particulier, par une construction, anticipe sur la voie publique, en contrevenant à l'alignement qu'il a reçu, le maire ne doit pas se borner à dresser procès-verbal de l'entreprise faite par ce particulier, et à le lui faire signifier; mais qu'il doit, en outre, prendre un arrêté pour lui enjoindre de rendre à la voie publique le terrain sur lequel il a anticipé, et pour ordonner que, faute par ce particulier de retirer lui-même ces constructions formant anticipation, il sera procédé d'office, et à ses frais, à leur démolition, sauf tout recours devant le préfet; qu'enfin les tribunaux ordinaires sont seuls compétents pour statuer sur les amendes encourues en cas de contravention aux alignements donnés par les maires, et sur les frais de démolition ordonnée d'office dans le même cas.

« Vu l'arrêt rendu par la cour de cassation et sur la même matière, le 12 avril 1822, lequel repose sur les motifs suivants : « que les tribunaux de police ne doivent pas se borner à prononcer la peine des contraventions dont ils ont été saisis dans l'ordre de leurs attributions, mais qu'ils doivent encore statuer sur la réparation du dommage qui en est résulté;

» Que, relativement à une construction faite ou entreprise au delà de l'alignement donné par le maire, dans les rues et places des villes, bourgs et villages qui ne sont pas routes royales et départementales, la réparation des dommages ne peut exister que par la démolition de cette construction; que cette démolition doit donc être ordonnée par le jugement qui prononce l'amende pour l'anticipation sur l'alignement, ou pour la violation, dans la construction, des règles prescrites par l'autorité municipale;

» Qu'en principe général, les maires doivent dresser procès-verbal des infractions à leurs règlements sur la voirie urbaine; qu'ils doivent faire sommation aux contrevenants de s'y conformer, en détruisant ou changeant les constructions qui ont été faites au mépris de ces règlements; mais que la négligence ou le refus d'exécuter cette sommation, contre laquelle il n'y aurait pas eu recours par les voies légales, doivent être poursuivis devant les tribunaux de police, qui, en prononçant la peine, doivent ordonner la réparation de la contravention, et, par conséquent, la démolition, la destruction ou l'enlèvement de ce qui a fait la matière de la contravention;

» Que s'il appartient à l'autorité municipale d'ordonner la démolition des édifices menaçant ruine, sauf le recours devant l'autorité supérieure, c'est parce que ces édifices exposent la sûreté publique, que cette autorité doit spécialement protéger et maintenir; mais que cette attribution, pour ce cas particulier, ne modifie d'aucune manière celle des tribunaux de police, relativement aux anticipations, ou bien aux formes ou modes des constructions qui ont été entreprises contre les règles fixées dans les arrêtés de l'administration municipale;

» Vu l'art. 471 du Code pénal, et les art. 137, 139, 140, 161 et 174 du Code d'instruction criminelle; vu la loi du 29 floréal an 10;

» Considérant que de la combinaison des art. 471 du Code pénal et 137

du Code d'inst. crim., il résulte que le refus d'exécuter les règlements ou arrêtés concernant la petite voirie, ou d'obéir à la sommation émanée de l'autorité administrative, constitue une contravention de simple police, et qu'aux termes des articles 139 et 140 du dernier de ces codes, la connaissance de cette contravention appartient exclusivement au tribunal de simple police ;

» Considérant que, s'il importe de conserver aux maires le droit d'enjoindre à ceux qui contreviennent aux arrêts d'alignement, la démolition des constructions élevées contrairement à ces arrêtés, on ne saurait leur attribuer le droit de faire opérer eux-mêmes cette démolition, sans créer deux juridictions pour une seule et même contravention, puisqu'il faudrait toujours recourir aux tribunaux pour prononcer l'amende encourue en outre de la démolition ;

» Que, d'ailleurs, la démolition ne peut être considérée que comme la réparation d'un dommage, et que, comme telle, elle ne peut être ordonnée que par le tribunal, qui, conformément à l'art. 161 du Code d'inst. crim., par un seul et même jugement, prononce la peine et statue sur les dommages-intérêts ;

» Est d'avis qu'il appartient aux maires, ainsi que l'a décidé l'ordonnance royale du 31 juillet 1817, de donner et de faire exécuter les alignements dans les villes, bourgs et villages qui ne sont pas routes royales et départementales; que, par conséquent, c'est à eux à faire signifier à la partie l'arrêté par lequel l'alignement a été fixé, et à faire tracer, en sa présence, sur le terrain, les points principaux de cet alignement, en dressant un procès-verbal de cet acte; que c'est à eux, si les constructions sont élevées sur d'autres lignes que celles qui ont été fixées, à signifier à la partie l'injonction de les démolir dans un délai déterminé; et de se conformer à l'alignement accordé; mais que si, malgré cette sommation, les constructions élevées contrairement à l'alignement sont continuées, ou ne sont pas démolies dans le délai fixé, le droit de prononcer la démolition de ces constructions, ensemble l'amende encourue pour la désobéissance aux sommations du maire, est dévolue au tribunal de simple police. » Favard. Rép., v° *Plans des villes.*

Enfin, si l'alignement oblige le propriétaire à avancer sur la voie publique, il doit payer la valeur du terrain qui lui est cédé. L. 16 sept. 1807, art. 53. S'il est forcé de reculer, il est indemnisé comme exproprié.

2° La hauteur légale des maisons a été déterminée pour la ville de Paris par la déclaration du 10 avril 1783, et par les lettres patentes du 25 août 1784, dont l'application est faite encore de nos jours par de nombreuses ordonnances du conseil d'Etat. (Voir spécialement la *Gazette des Tribunaux* du 22 septembre 1844).

Ces lettres patentes, art. 1er, avaient déterminé la hauteur des façades des maisons de la ville et faubourgs de Paris, autres que celles des édifices publics, à raison de la largeur des rues, savoir : dans les rues de trente pieds (neuf mètres soixante-douze centimètres) de largeur et au-dessus, à cinquante-quatre pieds (dix-sept mètres soixante centimètres); dans celles de vingt-quatre (sept mètres soixante-seize centimètres), jusques et compris vingt-neuf pieds de largeur, à quarante-cinq pieds (quatorze mètres soixante centimètres), et dans toutes celles au-dessous de vingt-trois pieds de largeur, à trente-six pieds (onze mètres soixante-dix centimètres), depuis le pavé jusques et compris les corniches ou entablements, même les cor-

niches d'attiques, ainsi que la hauteur des étages et mansardes qui tiendraient lieu desdites attiques. Ces façades ne devaient jamais être surmontées que d'un comble de dix pieds d'élévation (trois mètres vingt-quatre centimètres) du dessus des corniches et entablement jusqu'à son faite, pour les corps-de-logis simples en profondeur; de quinze pieds (quatre mètres quatre-vingt-seize centimètres), pour les corps-de-logis doubles.

La déclaration du 10 avril 1783, art. 5, ajoutait, à l'égard des maisons et bâtiments construits en pans de bois, que leur hauteur serait de quarante-huit pieds seulement (quinze mètres soixante centimètres) dans les rues de trente pieds (neuf mètres quatre-vingt-douze centimètres), y compris les mansardes, attiques, toits et autres constructions quelconques au-dessus de l'entablement.

Un arrêté du ministre de l'intérieur, du 25 pluviôse an 5, y a ajouté les dispositions suivantes :

Largeur des rues. Art. 1er. Toutes les anciennes et nouvelles rues de Paris seront désormais divisées en cinq classes, et leur largeur sera, dans tous les cas, subordonnée à leur importance sous le rapport du commerce et de la circulation publique.

2. La première classe sera désignée sous la dénomination de grandes routes; elle comprendra toutes les rues qui conduisent d'une extrémité de Paris à l'autre, en le traversant. Leur largeur demeurera fixée à quatorze mètres, équivalant à quarante-trois pieds un pouce des anciennes mesures.

3. La seconde classe sera désignée sous le nom de traverses intérieures; elle comprendra toutes les rues qui conduiront d'une grande route à une autre, ou d'une place publique à une autre place, halle ou marché. Leur largeur demeurera fixée à douze mètres, répondant à trente-six pieds onze pouces des anciennes mesures.

4. La troisième classe sera désignée sous la dénomination de communications intermédiaires; elle comprendra toutes les rues qui s'embrancheront sur celles de première ou de seconde classe, pour aboutir à celles des classes inférieures. Leur largeur demeurera fixée à dix mètres, équivalant à trente pieds neuf pouces des anciennes mesures, et cette largeur de dix mètres sera, conformément aux dispositions de la déclaration du 10 avril 1783, le minimum pour toutes les nouvelles rues qui pourront être ouvertes par la suite, à l'exception de celles qui formeraient le prolongement d'anciennes rues d'une classe supérieure, et dont elles auraient alors les mêmes dimensions.

5. La quatrième classe sera désignée sous le nom de communications transversales; elle comprendra toutes les rues qui s'embrancheront sur celles de la troisième classe et qui seront peu fréquentées par les voitures. Leur largeur demeurera fixée à huit mètres, répondant à vingt-quatre pieds sept pouces des anciennes mesures.

6. Enfin, la cinquième classe sera désignée sous le nom de petites communications; elle comprendra toutes les petites rues, ruelles et passages publics actuellement existants. Leur largeur demeurera fixée à six mètres, répondant à dix-huit pieds six pouces des anciennes mesures.

7. Si les largeurs actuelles de quelques-unes des rues comprises dans la classification précédente ou parties d'icelles excédaient celles qui viennent d'être déterminées, il ne pourrait y être fait aucune réduction; et, dans ce cas, les maisons qui s'y trouvent seraient reconstruites sur les anciens vestiges ou sur des alignements qui en approcheraient le plus; mais s'il s'agis-

sait d'un changement de direction, dont l'exécution aurait été approuvée par le gouvernement, les terrains vagues restants d'après les nouveaux alignements seraient alors concédés de préférence aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, à la charge d'y bâtir ou de se clore dans le délai prescrit par les règlements de police.

8. Les nouvelles rues à ouvrir aux abords des palais nouveaux, des monuments publics et des principales entrées de Paris, ne seront assujetties à aucune des dimensions de la classification précédente. La largeur de celle-ci pourra être plus considérable, et elle sera, dans tous les cas, subordonnée à l'importance et à la destination des monuments qui en seront l'objet.

9. Tous les redressements et élargissements qui devront successivement s'opérer dans les anciennes rues de Paris seront incessamment tracés par le conseil des bâtiments civils, sur les plans qui ont été levés à cet effet, et toutes les maisons de cette commune y seront invariablement assujetties, au fur et à mesure de leur reconstruction.

10. Dans les cas où ces redressements et élargissements occasionneraient des retranchements trop considérables dans certaines rues, et que, pour les opérer, il faudrait former des renfoncements de plus de trois mètres, tandis que les maisons voisines pourraient encore subsister longtemps, les nouveaux alignements pourront être provisoirement réduits à des dimensions moindres que celles fixées pour chaque classe de rues; mais dans ce cas, les alignements provisoires seront toujours parallèles aux alignements définitifs, et les uns et les autres seront également tracés sur les mêmes plans, pour y avoir recours à l'époque d'une seconde reconstruction où ces derniers seront définitivement exécutés.

Hauteur des maisons. 11. Toutes les maisons qui seront reconstruites à l'avenir dans Paris, les monuments publics exceptés, ne pourront, sous aucun prétexte, excéder les hauteurs qui vont être ci-après déterminées.

12. Dans les rues de douze à quatorze mètres de large, les maisons auront dix-huit mètres de hauteur, produisant cinquante-cinq pieds quatre pouces des anciennes mesures, et cette élévation sera le maximum pour toutes les situations.

13. Dans les rues de dix mètres de large, la hauteur des édifices sera réduite à seize mètres, équivalant à quarante-neuf pieds trois pouces des anciennes mesures.

14. Dans les rues de huit mètres de largeur, la hauteur des édifices sera de quatorze mètres, produisant quarante-trois pieds un pouce des anciennes mesures.

15. Enfin, dans les rues de six mètres de large, la hauteur des édifices sera réduite à douze mètres, équivalant à trente-six pieds onze pouces des anciennes mesures.

16. Les édifices à construire dans les rues dont les largeurs se trouveront intermédiaire entre celles ci-dessus désignées auront les hauteurs déterminées pour les différentes classes de rues auxquelles elles appartiendront.

17. Les hauteurs susdites seront toujours mesurées depuis le sol du pavé des rues jusques et compris les cymaises des entablements ou corniches supérieures.

18. La pente des combles qui seront construits au-dessus des corniches supérieures, ne pourra excéder un pied de hauteur par pied de base, en partant du nu des murs de face; et quelle que soit l'épaisseur des bâtiments, la hauteur de leur faîtage ne pourra pas excéder dix mètres au-dessus des mêmes corniches.

19. Au-dessus des différentes hauteurs qui viennent d'être déterminées pour lesdites corniches supérieures, il ne pourra être élevé ni attique ni mansarde à l'aplomb du nu des murs de face. Ces constructions ne pourront être autorisées qu'en se retirant sur l'épaisseur des bâtiments d'une largeur égale à la hauteur desdits attiques ou mansardes.

20. Lorsqu'une maison formera l'encoignure de deux rues de différentes largeurs, la hauteur du corps-de-logis ayant face sur la rue la plus large sera continuée dans la partie en retour sur toute son épaisseur seulement : mais le surplus de la façade de la même maison sur la rue la plus étroite n'aura que la hauteur fixée pour la classe de la rue où elle sera construite.

Après avoir arrêté ces dispositions, dit M. Frémy-Ligneville (n° 827), quelques observations ayant été faites dans la séance du 6 pluviôse an 5, sur les articles 13 et 14, la discussion fut rouverte, et le conseil convint à l'unanimité de la nécessité des modifications suivantes :

1° Dans les rues de dix mètres de large et au-dessus, les maisons auront dix-huit mètres de hauteur répondant à cinquante-cinq pieds quatre pouces des anciennes mesures.

2° Dans les rues qui n'ont que huit mètres de large, elles auront quinze mètres de hauteur, répondant à quarante-six pieds un pouce des anciennes mesures.

M. Davenne, dans son supplément, p. 181 et suiv., rapporte ainsi les règles adoptées par la préfecture de la Seine à ce sujet et qui modifient un peu l'application de l'arrêté précédent :

Largeur de la voie publique.	MAXIMUM DE LA HAUTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS	
	En maçonnerie.	En pan de bois.
10 m. et au-dessus.	18 m.	15 m. 50 c.
De 9 m. 75 c. (30 pieds) à 10 m. .	17 m. 50 c.	15 m. 50 c.
De 8 m. à 9 m. 75 c.	15 m.	15 m.
De 7 m. 78 c. (24 pieds) à 8 m. .	14 m. 60 c.	14 m. 60 c.
Au-dessous de 7 m. 78 c.	11 m. 70 c.	11 m. 70 c.

Ces hauteurs sont observées, sauf les exceptions prévues, pour toutes les constructions qui bordent la voie publique ou qui n'en sont pas éloignées de plus de quinze mètres; elles sont mesurées du pavé et compris les entablements, corniches, attiques ou étages en mansardes tenant lieu d'attique, et compris également les sommités des pignons.

L'autorité municipale, obligée de veiller à la sûreté et à la salubrité publiques, a le droit de déterminer la hauteur des maisons, en interdisant de construire au-dessus de telle élévation. L. 24 août 1790, t. 11, art. 3; et

22 juill. 1791, art. 46. Cass. 30 mars 1827, 18 septembre 1828; Sirey, 27, 47; 29, 78.

3° La prohibition de bâtir est prononcée par diverses lois et règlements, sur certaines propriétés dans des vues d'intérêt public.

Ainsi, les art. 151 et suiv. du Code forestier défendent de construire, spécialement aucune maison ou ferme, à la distance de 500 mètres des bois et forêts soumis au régime forestier, sans l'autorisation administrative, à peine de démolition.

Ainsi, il est défendu de construire sans la même autorisation, à moins de 100 mètres des cimetières hors des communes. Décret, 7 mars 1808.

Ainsi, il est défendu de construire dans la ligne des douanes, des usines et grandes fabriques, sans l'autorisation du gouvernement. Loi du 28 avril 1816, art. 37.

Mais la défense la plus grave est celle qui concerne les constructions autour des places de guerre, et dans la zone des frontières aux termes des lois des 10 juillet 1791 et 17 juillet 1819. L'ordonnance du 1er août 1821 expose en ces termes toute la législation sur cette matière :

Art. 1er. Dans l'étendue de *deux cent cinquante mètres* autour des *places de guerre de toutes les classes* et des postes militaires, il ne sera bâti *aucune maison ni clôture* de construction quelconque, à l'exception des clôtures en haies sèches ou en planches à claire-voie, *sans pans de bois ni maçonnerie*, lesquelles pourront être établies librement entre ladite limite et celle du terrain militaire.

Les reconstructions totales de maisons, clôtures et autres bâtisses, sont également prohibées dans la même zone de servitudes, qu'elle qu'ait pu ou que puisse être à l'avenir la cause de leur destruction.

2. Dans l'étendue de *quatre cent quatre-vingt-sept mètres* (deux cent cinquante toises) autour des *places de première et de seconde classe*, il ne sera bâti ni reconstruit *aucune maison ni clôture de maçonnerie;* mais au-delà de la première zone de deux cent cinquante mètres, il sera permis d'élever des bâtiments et clôtures en *bois* et en *terre*, sans y employer de pierre ni de briques, même de chaux ni de plâtre, autrement qu'en crépissage, et avec la condition de les démolir immédiatement et d'enlever les décombres et matériaux, sans indemnité, à la première réquisition de l'autorité militaire, dans le cas où la place, déclarée en *état de guerre*, serait menacée d'hostilité.

3. Autour des *places de troisième classe* et des postes militaires, il sera permis d'élever des bâtiments et clôtures de construction quelconque au delà de la distance de *deux cent cinquante mètres.*

Le cas arrivant où ces places et postes seraient déclarés en état de guerre, les démolitions qui seraient jugées nécessaires, à la distance de quatre cent quatre-vingt-sept mètres, ne donneront lieu à aucune indemnité en faveur des propriétaires.

4. Dans l'étendue de *neuf cent soixante-quatorze mètres* (cinq cents toises) autour des places de guerre, et de *cinq cent quatre-vingt-quatre mètres* (trois cents toises) autour des postes militaires, il ne sera fait aucun chemin, levée ou chaussée, ni creusé aucun fossé, sans que leur alignement et leur position aient été concertés avec les officiers du génie; et d'après ce concert, le ministre de la guerre déterminera les conditions auxquelles ces divers travaux devront être assujettis dans chaque cas particulier, afin de con-

ciller les intérêts de la défense avec ceux de l'industrie, de l'agriculture et du commerce.

Dans la même étendue, les décombres provenant des bâtisses et autres travaux quelconques, ne pourront être déposés que dans les lieux indiqués par les officiers du génie. Sont exceptés de cette disposition ceux des détriments qui pourraient servir d'engrais aux terres, et pour les dépôts desquels les particuliers n'éprouveront aucune gêne, pourvu qu'ils évitent de les entasser.

Dans la même étendue, il est défendu d'exécuter aucune opération de topographie sans le consentement de l'autorité militaire; ce consentement ne pourra être refusé, lorsqu'il ne s'agira que d'opérations relatives à l'arpentage des propriétés.

5. Les ouvrages détachés auront sur leur pourtour, suivant leur degré d'importance et les localités, des rayons égaux, soit aux rayons de l'enceinte des places et des ouvrages qui en dépendent immédiatement, soit à ceux des simples postes militaires. Cette fixation sera déterminée pour chaque localité.

Les digues qui servent à soutenir les inondations d'une place, seront également considérées comme ouvrages détachés, lorsqu'elles auront en même temps un but et des formes défensifs

Seront considérés comme ouvrages détachés les ouvrages de fortification qui se trouveraient à plus de deux cent cinquante mètres des chemins couverts de la place à laquelle ils appartiennent.

6. Les citadelles et les châteaux auront à l'extérieur les mêmes limites de prohibition que celles des places fortes dont les unes et les autres font partie. Les limites de leurs esplanades du côté des villes pourront etre réduites, selon les localités, par des fixations spéciales.

7. Le ministre de la guerre pourra permettre, par exception aux articles précédents, la construction de moulins et autres semblables usines en bois et même en maçonnerie, à condition que lesdites usines ne seront composées que d'un rez-de-chaussée, et à charge par les propriétaires de ne recevoir aucune indemnité pour démolition, en cas de guerre. Les permissions de cette nature ne pourront toutefois être accordées qu'après que le chef du génie, l'ingénieur des ponts-et-chaussées et le maire auront reconnu de concert et constaté par procès-verbal, que l'usine qu'on se propose de construire est d'utilité publique, et que son emplacement est déterminé par quelque circonstance locale qui ne peut se rencontrer ailleurs.

8. La tolérance spécifiée par l'article précédent pourra, lorsqu'il n'en résultera aucun inconvénient pour la défense, s'étendre à toute espèce de bâtiments ou clôtures situés hors des places ou postes, ou sur l'esplanade des citadelles ou châteaux, sous les conditions qui seront déterminées relativement à la nature des constructions et à la dimension des constructions.

La présente exception ne pourra être appliquée qu'aux terrains déterminés pour chaque place ou poste, selon les localités, et qui seront limités par des bornes.

9. Les administrations, les communes ou les particuliers qui désireront obtenir des permissions spéciales, en vertu des deux articles précédents, adresseront leur demande au ministre de la guerre, lequel, après avoir pris l'avis du directeur des fortifications, accordera, s'il y a lieu, les permissions demandées, en prescrivant aux pétitionnaires toutes les conditions

qu'il jugera convenables pour que les constructions ne puissent nuire à la défense de la place.

10. Les permissions accordées immédiatement ou subséquemment, d'après les exceptions prévues par les art. 7 et 8, ne pourront avoir leur effet, et les constructions nouvelles autorisées conditionnellement par les art. 1, 2 et 3, ne pourront être entreprises qu'après que les administrations, les communes ou les particuliers auront souscrit l'engagement de remplir les conditions qui leur seront prescrites, et notamment celle de démolir immédiatement à leurs frais les constructions autorisées, ou d'en supporter la démolition sans indemnité, dans les cas prévus par les art. 2 et 3.

Ces soumissions seront faites sur papier timbré, et enregistrées moyennant le droit fixe d'un franc. Il en sera fourni, aux frais de la partie intéressée, trois expéditions authentiques au chef du génie de la place : l'une de ces expéditions restera déposée dans les archives du génie de ladite place, la seconde sera déposée aux archives de la direction, et la troisième sera transmise à notre ministre de la guerre.

11. Dans les vingt-quatre heures qui suivront l'accomplissement des formalités ci-dessus prescrites, le chef du génie délivrera à la partie intéressée, pour le cas de *permission spéciale*, copie certifiée de la lettre du ministre de la guerre, contenant l'énoncé des clauses et conditions de ladite permission; et, pour le cas *d'autorisation générale*, un certificat conforme au modèle n° 2, afin de constater que toutes les conditions desquelles résulte ladite autorisation ont été remplies.

12. Les distances mentionnées dans les articles qui précèdent seront comptées à partir de la crête des parapets des chemins couverts les plus avancés, ou des murs de clôture lorsqu'il n'y aura pas de chemins couverts, ou enfin, lorsqu'il n'y aura ni chemins couverts ni murs de clôture, à partir de la crête intérieure du parapet des ouvrages.

13. Ces distances seront mesurées sur les capitales de l'enceinte et des dehors. Leurs points extrêmes, pour celle de deux cent cinquante mètres comme pour celle de quatre cent quatre-vingt-sept mètres, seront fixées par des bornes qui, réunies de proche en proche par des lignes droites, serviront de limites extérieures aux terrains soumis aux prohibitions respectivement déterminées pour ces deux distances.

Les capitales sur lesquelles seront prises ces mesures seront choisies de manière que les lignes qui réuniront leurs extrémités forment des polygones le moins irréguliers possible, et que nulle part les limites ne se trouvent sensiblement plus rapprochées d'aucun point des chemins couverts, murs de clôture ou parapets, que les distances respectivement fixées par la loi pour les trois limites.

14. Les points qui déterminent la troisième limite ne seront point marqués par des bornes; mais ils seront, ainsi que les bornes qui déterminent les deux premières limites, rattachés à des points fixes et rapportés sur un plan spécial de circonscription.

15. Ce plan sera fait, à l'échelle d'un millième, sur plusieurs feuilles se rattachant par des lignes communes. Il comprendra tout le terrain soumis aux servitudes et prohibitions mentionnées dans les articles précédents. Il comprendra en outre tout le terrain militaire, tant intérieur qu'extérieur, en distinguant celui qui appartient à l'état de celui qui serait à acquérir ou à revendiquer, d'après les limites prescrites par les art. 15, 16, 17, 19, 20 et 21 de la loi du 10 juillet 1791.

Ledit plan ne contiendra d'ailleurs aucune indication du tracé des fortifications, non plus que de la forme et des accidents du terrain.

16. Les trois limites de deux cent cinquante mètres, de quatre cent quatre-vingt-sept mètres et de neuf cent soixante-quatorze, ou de cinq cent quatre-vingt-quatre mètres, selon qu'il s'agit d'une place ou d'un poste, ainsi que les limites des ouvrages détachés et des digues d'inondation, et celles des citadelles et châteaux, seront tracées sur ledit plan spécial de circonscription, sur lequel le terrain d'exception mentionné dans l'art. 8 sera également rapporté et indiqué par une couleur particulière.

17. Les bâtiments, clôtures et autres constructions existant en dedans des deux premières limites, ainsi que toutes les bâtisses et constructions qui seront faites en vertu des autorisations ou des exceptions ci-dessus spécifiées, seront rapportées, avec un numéro d'ordre, sur ledit plan de circonscription.

Ce plan sera accompagné d'un état descriptif des dimensions et de la nature desdites constructions; et faisant connaître leur origine et les conditions auxquelles elles ont été élevées. Les numéros d'ordre du plan, relatés dans cet état, établiront la correspondance entre ces deux pièces.

18. Une expédition d'ordre du plan et de l'état descriptif qui doit l'accompagner sera déposée dans le bureau du chef du génie de chaque place; une autre expédition de chacune de ces deux pièces sera déposée à la sous-préfecture, une troisième sera adressée au ministre secrétaire d'état de la guerre.

Il est défendu, sous les peines portées par les lois et ordonnances, aux sous-préfets et à leurs agents de laisser, par quelque motif et sous quelque prétexte que ce soit, déplacer lesdits plans et d'en laisser prendre aucune copie ou extrait.

En temps de guerre, si le chef-lieu de la sous-préfecture est dans une ville ouverte, ledit plan sera transporté dans la place de guerre la plus voisine, et déposé dans le bureau du chef du génie. Il en sera de même, en cas de siége, pour les plans qui seraient habituellement déposés dans une sous-préfecture située dans une place de guerre.

20. Les propriétaires des bâtiments, clôtures et autres constructions existant dans les zones de servitudes, seront dûment requis d'assister à la vérification qui sera faite, en présence du maire, de la nature et des dimensions desdites constructions.

Leur origine et les conditions auxquelles elles ont été élevées seront portées, respectivement à leur numéro d'ordre, sur l'état descriptif, d'après la simple déclaration affirmée de chacun des propriétaires, sans préjudice toutefois du droit réservé au département de la guerre de contredire lesdites déclarations, ou d'en poursuivre à tout besoin la justification sur titres et preuves judiciaires.

21. Après la confection du plan et de l'état descriptif, les détails en seront relevés et notifiés à chaque partie intéressée par l'intermédiaire des gardes du génie dûment assermentés.

Les notifications seront faites par écrit et dûment enregistrées, afin de leur donner une date certaine : elles relateront exactement la distance et les dimensions extraites du plan et de l'état descriptif. Il en sera fait deux expéditions, qui seront visées et certifiées par le chef du génie, et dont l'une sera remise à la partie intéressée; l'autre expédition sera classée aux archives de la direction, et la minute restera déposée au bureau du génie de la place.

22. Si, dans les trois mois de ladite notification, les propriétaires inté-

ressés réclament contre l'application des limites légales, il sera statué à cet égard (sauf tout recours de droit) comme en matière de grande voirie, d'après une vérification faite sur les lieux par les ingénieurs civils et militaires.

Les propriétaires intéressés y seront présents ou dûment appelés, et pourront s'y faire représenter par un arpenteur. Leurs dires et observations seront consignés au procès-verbal.

23. Les opérations de bornage et de détermination des limites ne seront faites qu'à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus fixé pour les réclamations. Il y sera procédé contradictoirement avec les maires et les propriétaires présents ou dûment appelés, qui n'auraient point élevé de réclamations. L'opération se poursuivra, relativement aux réclamants, au fur et à mesure des décisions qui seront rendues.

L'opération du bornage sera exécutée aux frais du gouvernement.

24. Après l'exécution complète de cette opération, le plan spécial de circonscription et l'état descriptif rectifié, si les réclamations et décisions y ont donné lieu, seront définitivement arrêtés et homologués par une ordonnance spéciale qui les rendra exécutoires.

25. Les bâtisses, clôtures et autres constructions en bois et en terre, quelle que soit leur distance de la fortification autour des places de toutes les classes et des postes militaires, pourront être entretenues dans leur état actuel par des réparations et des reconstructions partielles, mais sans aucun changement dans leurs dimensions extérieures, et sous la condition expresse :

1° Que les matériaux de réparation ou de reconstruction partielle seront de même nature que ceux précédemment mis en œuvre;

2° Que la masse des constructions existantes ne sera point accrue par des bâtisses faites dans des cours, jardins et autres lieux clos, à ciel ouvert.

26. Les dispositions de l'article précédent s'appliqueront aux maisons, clôtures et autres constructions en maçonnerie situées au delà de la première zone de deux cent cinquante mètres des places de troisième classe et des postes militaires, ou qui seraient comprises, quelle que soit d'ailleurs la classe de la place, dans le terrain d'exception qui sera spécialement déterminé.

27. Les bâtiments, clôtures et autres constructions en maçonnerie, qui ne seraient pas compris dans le terrain d'exception dont il vient d'être parlé, ou qui seraient situés, soit dans la première zone de deux cents cinquante mètres des places et postes, soit sur l'esplanade qui sera spécialement déterminée pour les citadelles et les châteaux, soit dans la seconde zone des places des deux premières classes, ne pourront être entretenus qu'avec les restrictions légalement prescrites en matière de voirie urbaine, c'est-à-dire sous la condition expresse de ne point faire à ces constructions de reprises en sous-œuvre, ni même de grosses réparations ou toute autre espèce de travaux confortatifs,

Soit à leur fondations et à leur rez-de-chaussée, s'il s'agit de bâtiments d'habitation;

Soit, pour les simples clôtures, jusqu'à moitié de leur hauteur, mesurée sur leur parement extérieur;

Soit, pour toutes autres constructions, jusqu'à trois mètres au-dessus du sol extérieur.

28. Les restrictions prescrites par l'article précédent seront appliquées aux maisons, bâtiments et clôtures, autres que celles en haies sèches ou

en planches à claire-voie qui, dans l'intérieur des places de toutes les classes et des postes militaires, se trouvent, entièrement ou partiellement, sur le terrain de la rue militaire établie ou à établir pour la libre communication le long du rempart ou du mur de clôture.

Dans le second cas, les restrictions ne porteront que sur les parties de bâtiments ou de clôtures qui dépassent l'alignement de ladite rue.

29. Toute construction quelconque, quelle que soit d'ailleurs sa situation dans l'une ou l'autre des deux zones extérieures de servitudes, ou par rapport à l'alignement de la rue militaire, pourra néanmoins être entretenue dans son état actuel, sous les seules restrictions que comporte l'art. 25 ci-dessus, si le propriétaire fournit la preuve légale lors de la vérification prescrite par les art. 22 et 23, savoir :

Pour les bâtisses extérieures, que ladite construction existait, dans sa nature et ses dimensions actuelles, avant la publication de l'ordonnance du 9 décembre 1713, ou qu'à l'époque de son érection elle se trouvait à plus de quatre cent quatre-vingt-sept mètres de l'un des points fixés par l'art. 12 ci-dessus ;

Pour les bâtisses intérieures, avant la publication de la loi du 10 juillet 1791, qui a prescrit l'établissement de la rue militaire parallèlement au pied du talus du rempart, ou du parement intérieur du parapet ou mur de clôture.

Dans l'un et l'autre cas, le propriétaire qui n'aura pu fournir la preuve légale jouira de la même faculté pour l'entretien de sa construction, s'il justifie d'une permission spéciale en vertu de laquelle il l'aurait établie dans sa nature et ses dimensions actuelles, à la charge de démolition, ou s'il souscrit la soumission de remplir cette condition, à ses frais et sans indemnité, dans le même cas que celui prévu par l'art. 2 de la présente ordonnance.

30. Tout propriétaire d'un bâtiment, maison, clôture ou autre construction quelconque existant dans l'une des zones de servitudes, ou en deçà de l'alignement de la rue militaire, qui voudra y faire exécuter des réparations, sera tenu d'en faire préalablement la déclaration au chef du génie, et ne pourra les faire commencer qu'après que celui-ci lui aura délivré un certificat portant qu'elles sont dans l'un des cas où l'exécution est autorisée par la présente ordonnance.

4° Les principes de la législation sur les mines et carrières sont très-importants à connaître pour les propriétaires. Voici l'exposé succinct que nous en avons fait dans le Répertoire du Notariat :

MINES. Ce mot signifie, dans son acception la plus générale, les masses de substances minérales ou fossiles existant dans le sein de la terre ou à sa surface.

DIVISION.

§ 1er. — *Des diverses espèces de mines.*
§ 2. — *Des mines proprement dites.*

Art. 1er. — *De la propriété et de l'exploitation des mines.*
Art. 2. — *Des droits du propriétaire de la surface.*
Art. 3. — *De l'assèchement des mines.*
§ 3. — *Des minières.*
§ 4. — *Des carrières.*
§ 5. — *Enregistrement.*

§ 1. — *Des diverses espèces de mines.*

1. Les masses de substances minérales ou fossiles renfermées dans le sein de la terre, ou existant à sa surface, sont légalement classées, relativement aux règles de l'exploitation de chacune d'elles, sous les trois qualifications générales de *mines*, *minières* et *carrières*. L. 21 avr. 1810, art. 1.

2. La *mine* contient en filons, en couches ou en amas, de l'or ou de l'argent, du platine, du fer, du cuivre, de l'étain ou autres métaux, ou du soufre; du charbon de terre, du bois fossile, des bitumes, de l'alun ou des sulfates à bases métalliques. Art. 2.

3. La *minière* comprend le minerai de fer d'alluvions, ou les terres pyriteuses pouvant être converties en sulfate de fer, ou celles alumineuses ou des tourbes. Art. 3.

4. La *carrière* renferme l'ardoise ou le grès, ou autres pierres, ou le marbre, le granit, la pierre à plâtre ou à chaux, le trass, la lave, la marne, le sable, l'argile, les cailloux, les pyriteux regardés comme engrais, le tout exploité ou non à ciel ouvert. Art 4.

5. Les sources d'eau salée ne sont pas des mines et peuvent être exploitées sans autorisation du gouvernement. Cass. 8 sept. 1832, aff. Parmentier. J. art. 2069.

6. Mais il en est autrement pour l'exploitation des mines de sel gemme. Même arrêt.

7. Toutefois, les dispositions de la loi de 1810 qui rangent telle ou telle substance dans la classe des mines, minières ou carrières, sont purement énonciatives et non limitatives. Cass. 17 janv. 1835, aff. Parmentier; 7 août 1839, aff. préfet de la Haute-Saône.

§ 2. — *Des mines proprement dites.*

Art. 1er — *De la propriété et de l'exploitation des mines.*

8. Sous l'ancien droit, la propriété des mines appartenait au propriétaire de la surface, sauf le droit régalien, qui consistait à concéder l'exploitation, moyennant un partage des produits avec le fisc. Merlin, Rép., v° *Mines*, § 1. De Crouzeilhes, au Rp. de Favard, v° *Mines*, sect. 1 n° 1.

9. La loi du 12 juillet 1791 établissait la même règle, en accordant la

préférence pour l'exploitation au propriétaire du sol. Le code civil a consacré le principe que le propriétaire du sol est propriétaire du dessous, en réservant au législateur le droit de réglementer l'exploitation des mines. Art. 552.

10. D'après la loi du 21 avr. 1810, rendue en exécution de cet article, les mines ne peuvent être exploitées sans un acte de concession du gouvernement. Art. 5.

11. Ce n'est pas qu'on doive considérer comme nulle la vente, faite par le propriétaire d'un terrain où se trouve une mine, de ses propriétés, droits et facultés sur cette mine. Pareille vente est valable, même alors que le vendeur n'a point encore obtenu du gouvernement d'autorisation pour exploiter. Cass. 5 août 1819, aff. Slack.

12. Cette concession peut être accordée, soit au propriétaire du fonds, soit à tout autre individu français ou étranger. Art. 13.

13. Mais nul ne peut faire des recherches pour découvrir des mines sur un fonds qui ne lui appartient pas, s'il n'y est autorisé, soit par le propriétaire, soit par le gouvernement; et dans ce dernier cas il y a préalable indemnité. Art. 10.

14. Nulle permission de recherches ni concession de mines ne peut non plus, sans le consentement du propriétaire de la surface, donner le droit de sonder, ouvrir des puits ou galeries, etc., dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants à ces habitations ou clôtures à la distance de cent mètres. Art. 11.

15. Le propriétaire peut faire des recherches, sans formalité préalable, dans les lieux réservés par le précédent article, comme dans les autres parties de sa propriété; mais il est obligé lui-même d'obtenir une concession avant d'y établir une exploitation. Dans aucun cas les recherches ne peuvent être autorisées dans un terrain déjà concédé. Art. 12.

16. Pour qu'il y ait lieu à concession, il faut l'existence constatée d'un gîte utilement exploitable; de semblables soupçons, des probablités, seraient insuffisants. Richard, *Traité des mines*, nº 141.

17. La demande en concession est adressée au préfet par forme de pétition. Il en ordonne la publication par des affiches qui sont apposées, pendant quatre mois, dans les lieux indiqués par la loi. Les demandes en concurrence et les oppositions sont formées devant le préfet par actes extrajudiciaires; les oppositions sont dénoncées aux intéressés, et, un mois après le délai, le préfet donne son avis et l'adresse au ministre de l'intérieur. Art. 22 et suivant.

18. Celui qui réclame doit justifier des facultés nécessaires pour entreprendre et conduire les travaux, et des moyens de satisfaire aux redevances et indemnités qui lui seront imposées par l'acte de concession (art. 14). Il doit aussi, le cas arrivant de travaux à faire sous des maisons ou lieux d'habitation, sous d'autres exploitations ou dans leur voisinage immédiat, donner caution de payer toutes indemnités en cas d'accident. Art. 15.

19. Une ordonnance royale statue en conseil d'État, et jusque là toute opposition est encore recevable par requête signée d'un avocat aux conseils. Cette opposition est également notifiée aux intéressés. Art. 28.

20. Les formalités préalables à la concession sont tellement sages qu'elles préviennent toute surprise, qu'elles avertissent tous les intéressés par une longue et suffisante publicité, et qu'il n'est pas possible de penser que la tierce opposition soit admissible. Favard, vº *Mine*, sect. 3.

21. Par l'effet de la concession, la mine devient propriété nouvelle et distincte de la surface. Art. 7.

22. Même alors que cette concession a lieu en faveur du propriétaire de cette surface. Art. 19. V. *sup.*, n° 10 et 19.

23. En conséquence : 1° le concessionnaire en a la libre disposition comme de ses autres biens, il ne peut en être exproprié que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres propriétés, conformément au C. civ. et au C. de proc. Art. 7.

24. 2° Elle est susceptible d'hypothèques particulières et indépendantes de celles qui frappent la superficie du sol (art. 19). Elle devient même l'objet d'un privilège en faveur de ceux qui ont légitimement et par acte public fourni des fonds pour l'exploitation, et ce sous l'observation des règles du C. civ. 2103 et autres sur les privilèges. Art. 20 et 21.

25. Tellement que si la concession est faite au propriétaire de la surface, elle est susceptible d'hypothèques également distinctes. Cass. 7 août 1839, aff. préfet de la Haute-Saône.

26. Toutefois une mine ne peut être vendue par lots ou partagée sans autorisation du gouvernement. Art. 7.

27. Elle peut néanmoins être l'objet d'une société, soit civile, soit commerciale (J. art. 5261), sauf les dispositions de la loi du 4 mai 1838 que nous rapporterons ci-après, n° 63.

28. Mais cette prohibition ne fait pas obstacle à ce que les concessionnaires règlent entre eux le mode de jouissance individuelle de la mine concédée. Cass. 4 juillet 1833, aff. Rolland-Palle. J. art. 2298.

29. De ce que, de deux propriétaires de la concession d'une mine, l'un serait lui-même concessionnaire en nom, et aurait les deux tiers des actions ou de l'intérêt de l'exploitation, tandis que l'autre ne serait que l'ayant cause par voie de cession de l'un des concessionnaires primitifs, et n'aurait que le tiers des actions, il ne saurait résulter qu'à celui-là seul doive exclusivement appartenir le droit de prendre communication des registres et de se faire rendre compte. L'administration doit, conformément à l'acte de concession primitive, appartenir concurremment aux deux copropriétaires. Cass. 15 avril 1834, aff. Mallez. J. art. 2499.

30. La société à laquelle une mine a été concédée peut-elle être dissoute par la volonté d'un ou de plusieurs sociétaires?

C'est une question : mais, en tout cas, les membres de cette société peuvent renoncer à la faculté de demander la dissolution de la société et la licitation des mines concédées. Cass. 5 juin 1830, aff. Paillon. J. art. 937.

31. De ce que nous venons de dire, il résulte assez que la mine est immeuble; et il en est ainsi de tous ses accessoires, tels que les machines et les animaux qui y sont attachés (art. 8). Toutefois sont meubles les matières extraites, les approvisionnements et autres objets mobiliers. Art. 9.

32. L'exploitation des mines n'est point un commerce, et les propriétaires payent à l'État une redevance fixe, plus une redevance proportionnelle de 10 fr. par kilomètre carré. Ces redevances se perçoivent chaque année pour subvenir aux frais de l'administration des mines. Art. 32 et suiv.

33. Quant aux dommages causés, sous le rapport des eaux, par l'exploitation d'une mine à une autre mine, il y a lieu à indemnité à dire d'experts en faveur de la partie lésée.

34. Mais à l'égard des indemnités dues à raison des recherches ou

travaux antérieurs à la concession, les questions y relatives sont décidées d'après la loi du 28 pluviôse an 8, art. 4.

35. La surveillance des mines est confiée à des ingénieurs sous la direction du ministre de l'intérieur et des préfets. Cette surveillance est en effet d'une nécessité incontestable pour la sûreté et la salubrité publiques.

36. Elle s'exerce spécialement sur la conservation des édifices et la sûreté du sol. Art. 47.

37. Les ingénieurs doivent observer la manière dont l'exploitation est faite, pour éclairer les concessionnaires sur ses inconvénients ou son amélioration, et pour avertir l'administration supérieure des vices, abus ou dangers qui s'y trouveraient. Art. 48.

38. Si l'exploitation est restreinte ou suspendue, de manière à inquiéter sur la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, les préfets, après avoir entendu les concessionnaires, en rendent compte au ministre pour y être pourvu ainsi qu'il appartiendra. Art. 49.

39. Si l'exploitation compromet la sûreté publique, la conservation des puits, la solidité des travaux, la sûreté des ouvriers mineurs ou des habitations de la surface, il y sera pourvu par le préfet, ainsi qu'il est pratiqué en matière de grande voirie et selon les lois. Art. 50.

40. Si la mine est située dans les bois soumis au régime forestier, le concessionnaire doit se conformer à toutes les mesures prescrites par l'administration forestière pour que le sol forestier ne souffre point de l'exploitation de la mine. Richard, n° 216.

41. Enfin lorsque, dans certaines localités, on est dans l'usage d'exploiter une mine d'une manière contraire au mode indiqué par la loi, le traité par par lequel on se serait conformé à cet usage est valable entre les parties. Cass. 4 juillet 1833, aff. Rolland-Palle.

ART. 2. — *Des droits du propriétaire de la surface.*

42. L'acte de concession règle les droits du propriétaire de la surface sur le produit des mines concédées. Art. 6.

43. Ils doivent être réglés à une somme déterminée (art. 42). Mais le plus souvent elle est d'une quotité des produits de l'extraction.

44. Si les travaux entrepris par le concessionnaire ne sont que passagers, et si le sol où ils ont été faits peut être mis en culture au bout d'un an comme il l'était auparavant, l'indemnité doit être réglée au double de ce qu'aurait produit net le terrain endommagé. Art. 43.

45. La valeur des droits ou la redevance résultant en faveur du propriétaire de la surface, en vertu des dispositions précédentes, demeure réunie à la valeur de ladite surface, et est affectée avec elle aux hypothèques prises par les créanciers du propriétaire. Art. 18

46. Si la concession est faite au propriétaire de la surface (V. *sup.* n° 10), la redevance est évaluée pour l'exécution de l'article précédent. Art. 19.

47. Quelle est la *nature* de la redevance attribuée au propriétaire de la surface? La loi proposée, a dit le rapporteur de la commission du corps législatif, réalisant la modification prévue par l'art. 552 C. civ., fait de la mine une propriété distincte de celle de la surface; mais pour ne pas préjudicier aux droits acquis, la mine qui est détachée de cette surface est grevée, en sa faveur, d'une *rente foncière* affectée de toutes les hypothèques et charges qui grevaient le sol (v. *inf.*, n° 26). Désormais, et jusqu'au *rachat*

légalement opéré, cette rente demeurera attachée à la superficie (V. Merlin, Quest. dr., v° *Mines*, § 4).

48. Remarquez, au reste, que le propriétaire de la surface a le droit d'obliger le concessionnaire à acquérir tout le terrain sur lequel ont été faits les recherches et les travaux, et ce pour le double de sa valeur avant l'exploitation de la mine : 1° s'il a été privé de sa jouissance plus d'une année; 2° si le terrain n'est plus propre à la culture; 3° si ce terrain est endommagé sur une trop grande partie de sa surface ; le tout en observant les règles de la loi du 7 septembre 1807, titre 2. Art. 44.

49. Le concessionnaire est tenu d'indemniser le propriétaire de la surface de tous les dommages qu'il lui cause par l'exploitation de la mine; et cette indemnité est indépendante de la redevance fixée par l'acte de concession. Cass. 4 janvier 1841, aff. Lavernède.

50. L'acte de concession fait après l'accomplissement des formalités prescrites, purge, en faveur du concessionnaire, tous les droits des propriétaires de la surface et des inventeurs, ou de leurs ayants-droit, chacun dans leur ordre, et après qu'ils ont été entendus ou légalement appelés. Art. 17.

51. Mais il ne purge pas les hypothèques et privilèges ordinaires, pour lesquels on doit remplir les formalités prescrites par le C. civ. Arg. des art. 18 et suiv. — V. *Transcription*.

52. Quant aux mines qui peuvent exister sous un fonds et qui n'ont pas été encore l'objet d'une concession, il faut remarquer que nul ne peut faire de recherches pour découvrir des mines, enfoncer des sondes ou tarières dans un terrain qui ne lui appartient pas, que du consentement du propriétaire de la surface ou avec l'autorisation du gouvernement donnée après avoir consulté l'administration des mines, à la charge d'une préalable indemnité envers le propriétaire et après qu'il aura été entendu. L. 1810. Art. 10.

53. Nulle permission de recherches ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenant aux habitations ou clôtures murées dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou des habitations. Art. 11.

54. Le propriétaire peut faire des recherches sans formalités préalables sur toutes les parties de sa propriété non comprises dans le périmètre d'une concession; mais il sera obligé d'obtenir une concession avant d'exploiter. Art. 12.

Art. 3. — *De l'asséchement des mines.*

55. La loi du 4 mai 1838 a réglé cette matière, qui donnait lieu à de graves difficultés entre les divers concessionnaires d'une mine divisée en plusieurs exploitations. Voici les dispositions de cette loi qu'il importe de connaître.

56. « Lorsque plusieurs mines situées dans des concessions différentes seront atteintes ou menacées d'une inondation commune qui sera de nature à compromettre leur existence, la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, le gouvernement pourra obliger les concessionnaires de ces mines à exécuter en commun et à leurs frais les travaux nécessaires, soit pour assécher tout ou partie des mines inondées, soit pour arrêter les progrès de l'inondation. Art. 1er.

57. » L'application de cette mesure sera précédée d'une enquête administrative à laquelle tous les intéressés seront appelés, et dont les formes seront déterminés par un règlement d'administration publique. Même article.

58. » Le ministre décidera quelles sont les concessions inondées ou menacées d'inondation qui doivent opérer à frais communs les travaux d'assèchement. Cette décision sera notifiée administrativement aux concessionnaires intéressés. Le recours contre cette décision ne sera pas suspensif. Art. 2

59. » Le même article ordonne la formation d'un syndicat pour représenter les co intéresés dans la gestion des intérêts communs et relatifs à l'assèchement.

60. » L'organisation et les pouvoirs de ce syndicat seront réglés par une ordonnance royale.

61. » Le ministre est autorisé à nommer une commission qui fera les fonctions du syndicat, si l'assemblée des concessionnaires ne procède pas à sa formation; ou si, après cette formation, le syndicat refuse d'agir. Art. 4.

62. » Les taxes de contribution des divers concessionnaires aux travaux d'assèchement sont rendues exécutoires par le préfet. Art. 5.

63. » A défaut de payement de ces taxes contributives dans le délai de deux mois, à dater de la sommation qui aura été faite, la mine sera réputée abandonnée, et le ministre pourra prononcer le retrait de la concession, sauf le recours au roi en son conseil d'État, par la voie contentieuse. Art. 6.

64. » A l'expiration du délai de recours, ou en cas de recours, après la notification de l'ordonnance confirmative, il sera procédé publiquement par voie administrative à l'adjudication de la mine abandonnée. Même article.

65. » Le concessionnaire déchu pourra, jusqu'au jour de l'adjudication, arrêter les effets de la dépossession, en payant toutes les taxes arriérées, capital et intérêts, et en consignant la somme qui sera jugée nécessaire pour sa quote-part dans les travaux qui resteront encore à exécuter. Même article.

66. » S'il ne se présente aucun soumissionnaire, la mine restera à la disposition du domaine, libre et franche de toutes charges provenant du fait du concessionnaire déchu. Même article.

67. » Celui-ci pourra, en ce cas, retirer les chevaux, machines et agrès qu'il aura attachés à l'exploitation, et qui pourront être séparés sans préjudice pour la mine; à la charge de payer toutes les taxes dues jusqu'à la dépossession, et sauf au domaine à retenir, à dire d'experts, les objets qu'il jugera utiles. Même article.

68. » Lorsqu'une concession de mines appartiendra à plusieurs personnes ou à une société, les concessionnaires ou la société devront, quand ils en seront requis par le préfet, justifier qu'il est pourvu par une convention spéciale à ce que les travaux d'exploitation soient soumis à une direction unique et coordonnés dans un intérêt commun. Art. 7.

69. » Ils seront également tenus de désigner, par une déclaration authentique faite au secrétariat de la préfecture, celui des concessionnaires ou tout autre individu qu'ils auront pourvu des pouvoirs nécessaires pour assister aux assemblées générales, pour recevoir toutes notifications et significations et en général pour les représenter vis-à-vis de l'administration, tant en demandant qu'en défendant. Même article.

70. » Faute par les concessionnaires d'avoir fait cette justification dans le délai qui leur aura été assigné, ou d'exécuter les clauses de leurs conces-

sions qui auraient pour objet d'assurer l'unité de la concession, la suspension de tout ou partie des travaux pourra être prononcée par le préfet, sauf recours au ministre, et, s'il y a lieu, au conseil d'État par la voie contentieuse. Même art.

71. » Tout puits, toute galerie ou tout autre travail d'exploitation ouverts en contravention aux lois et règlements sur les mines, pourront aussi être interdits dans la même forme. Art. 8.

72. » Dans tous les cas, où les lois et règlements sur les mines autorisent l'administration à faire exécuter des travaux aux frais des concessionnaires, le défaut de payement de la part de ceux-ci donnera lieu contre eux à l'application des dispositions de l'art. 6 ci-dessus transcrit. Art. 9.

73. » Dans tous les cas prévus par l'art. 49 de la loi du 21 avril 1810, (*sup.* n° 38), le retrait de la concession et l'adjudication de la mine ne pourront avoir lieu que suivant les formes prescrites par le même art. 6. Art. 10. »

74. Les formes de l'enquête administrative ordonnée par la loi qu'on vient de lire, ont été réglées par une ordonnance royale du 23 mai 1841.

§ 3. — *Des minières.*

75. Elles ne peuvent être exploitées sans permission, laquelle fixe les limites de l'exploitation et les règles également indispensables pour la sûreté publique et la salubrité. L. 21 avril 1810, art. 57 et 58.

76. Le propriétaire du fonds où se trouve du minerai de fer d'alluvion, est tenu de l'exploiter de manière à fournir autant que possible aux besoins des usines voisines. Il doit en faire la déclaration, ce qui lui vaut permission, et il n'est assujetti à aucune autre formalité. Art. 59.

77. Mais s'il n'exploite pas lui-même, les maîtres de forges ont la faculté d'exploiter, sauf à l'en prévenir, et à se faire autoriser par le préfet. Art. 60.

78. Un mois après qu'il a été prévenu, s'il persiste à ne pas exploiter, il est censé y avoir renoncé ; dans ce cas, le maître de forges, muni de sa permission, peut faire fouiller de suite dans les terres incultes et en jachères ; et après la récolte, dans toutes les terres désignées. Il en est de même si le propriétaire interrompt ses travaux plus d'un mois, ou s'il ne fournit pas suffisamment l'usine. Art. 61 et 62.

79. Le maître de forges qui a cessé d'exploiter doit rendre le terrain propre à la culture, ou indemniser le propriétaire. Art. 63.

80. S'il y a concurrence entre maîtres de forges, soit pour l'exploitation, soit pour l'achat du minerai, c'est le préfet qui désigne les proportions, sauf recours au conseil d'État. Si le minerai est tiré par le propriétaire, le prix en est réglé de gré à gré ou par experts. S'il en est tiré par le maître de forges, il est dû indemnité au propriétaire avant l'enlèvement, et aussi à dire d'experts, le tout eu égard aux dommages éprouvés et à toutes les circonstances. Si le minerai est extrait dans les forêts de l'État ou des établissements publics, la permission n'est donnée que sur l'avis de l'administration forestière, avec l'indication de l'étendue du terrain, à la charge de payer les dommages, et de repiquer les places dégradées. Art. 64 et suiv.

81. Mais celui qui exploite le minerai de fer d'alluvion ne peut pousser des travaux réguliers par des galeries souterraines sans une concession avec les formalités et sous les conditions exigées pour l'exploitation des mines. Art. 68.

82. Cependant il ne peut être accordé de concession pour minerai d'alluvion ou pour des mines en filons ou couches qu'autant que l'exploitation à ciel ouvert cesse ou doit bientôt cesser d'être possible. Art. 69.

83. Le concessionnaire est tenu d'approvisionner les usines en quantité suffisante, au prix du cahier des charges, et d'indemniser le propriétaire. Art. 70.

84. Lorsque la convention par laquelle le propriétaire d'un fonds octroie le droit d'en extraire du minerai, ne fixe point la durée de cette concession, elle n'est point indéfinie comme celle des autorisations accordées pour les exploitations de ce genre par l'art. 76 de la loi du 21 avril 1810. Elle peut être limitée par les tribunaux d'après les usages locaux. Cass. 22 juil. 1834, aff. Noirot. J. art. 2555.

85. A l'égard des terres pyriteuses et alumineuses, l'exploitation est assujettie aux mêmes formalités que celle des minières. Si l'exploitation a lieu par des non-propriétaires, l'indemnité est réglée à l'amiable ou par experts. Art. 71 et 72.

86. Quant à l'établissement des fourneaux, forges et usines pour la fonte du minerai de fer et autres substances métalliques, ou pour le traitement des substances salines et pyriteuses nécessitant des combustibles, il ne peut y être pourvu qu'après permission accordée par une ordonnance royale, précédée d'une affiche pendant quatre mois, de l'avis du préfet, de ceux des administrations des mines, des forêts et des ponts et chaussées, en ce qui les concerne respectivement. Du reste, l'impétrant supporte une taxe, une fois payée, de 50 à 300 fr. Art 73 et suiv.

87. En cas de contravention aux règles concernant la permission d'exploiter, le procureur du roi en poursuit la révocation, et il provoque l'application des lois pénales sur la matière. Art. 77.

§ 4. — *Des carrières.*

88. Si elles sont exploitées à ciel ouvert, il n'est pas besoin de permission. Dans le cas contraire, l'exploitation est soumise à la surveillance de l'administration comme celle des mines. L. 21 avril 1810, art. 81 et 82.

89. Une tourbière ne peut être exploitée que par le propriétaire du terrain, ou de son consentement; mais l'exploitation ne peut avoir lieu sans une déclaration préalable à la sous-préfecture et une permission à ce sujet, à peine de 100 fr. d'amende. Art. 83 et 84.

90. Et l'exploitant est tenu de se conformer aux règlements établis pour la direction des travaux d'extraction, sous peine de les voir cesser. Art. 86.

91. Enfin les contraventions des propriétaires, non encore concessionnaires ou autres, sont poursuivies devant les tribunaux, et punies d'une amende de 500 à 1,000 fr., double en cas de récidive, et d'une détention de six jours au moins, et de cinq ans au plus, suivant l'art. 40 C. pén., auquel il en est référé à cet égard. Art. 93 et suiv.

92. Nous ne terminons pas cette analyse de la loi du 21 avril 1810 sans observer que cette loi a été suivie d'un décret du 6 mai 1811, qui prescrit les formalités à suivre pour l'assiette des redevances fixes et proportionnelles à la charge des concessionnaires, ainsi que pour la confection des rôles, les recouvrements, les demandes en décharge et modération.

§ 5. — *Enregistrement.*

93. Les mines étant immeubles, leur transmission est régie, pour la perception des droits d'enregistrement, par les dispositions qui s'appliquent aux mutations de biens immeubles. Arg. L. 21 avril 1810, art. 8.

94. Ainsi, lorsque le propriétaire d'une mine la vend ou la transmet à un titre quelconque, il est dû les droits établis pour les transmissions de même nature de tous autres biens immeubles, lors même que la propriété de la mine serait distincte de celle de la surface. *Ibid.*

95. Doit-on, pour la liquidation des droits de vente, ajouter au prix stipulé la valeur de la redevance que le propriétaire de la mine doit au propriétaire du sol, d'après les dispositions des art. 6 et 42 de la loi du 21 avril 1810?

Non, car ce n'est pas une charge qui ajoute au prix ou à la valeur de la mine, puisque, au contraire, elle la diminue. C'est une servitude, ou plutôt une sorte de démembrement de la propriété, qui est réunie ou incorporée à la valeur de la surface et forme avec elle un immeuble distinct de la mine. Arg. L. 21 avril 1810, art. 18 et 19.

96. La vente du droit d'exploiter une mine, ou la vente du tréfonds d'une mine par le propriétaire du sol à un tiers, à la condition d'obtenir du gouvernement l'autorisation nécessaire pour l'exploiter, est soumise à une condition suspensive, et ne donne lieu au droit proportionnel de vente d'immeubles qu'après l'autorisation. Cass. 19 juin 1826, aff. Dumaine. Instr. gén. 30 septembre 1826, n° 1200, § 20.

97. Mais, lorsqu'il s'agit de mines pour lesquelles une concession a été accordée par le gouvernement, la vente faite avec stipulation que l'acquéreur est autorisé à en demander la résiliation, dans le cas où une expertise établirait que les mines ne sont point telles qu'elles ont été spécifiées dans l'acte, doit être réputée faite sous condition résolutoire, et non pas sous condition suspensive. En conséquence, elle donne immédiatement ouverture à la perception des droits proportionnels d'enregistrement. Cass. 23 juillet 1833, aff. Chave. J. art. 2131.

98. Notez que la concession faite par l'État du droit d'exploiter une mine ou carrière, n'est sujette à aucun droit d'enregistrement. Il n'y a point de transmission de propriété, puisque c'est la concession elle-même qui crée le droit de propriété.

99. Lorsque, au lieu de vendre la mine elle-même, ou le *tréfonds*, on ne cède que le droit de l'exploiter pendant un certain temps, ou d'en tirer une quantité déterminée de matières à extraire, l'acte peut être considéré, pour la perception des droits, soit comme un bail, soit comme une vente de meubles ; l'art. 9 de la loi du 21 avril 1810 portant que les matières extraites sont meubles, les principes que nous avons énoncés v° *Meubles-immeubles*, n° 119, en ce qui concerne les droits d'enregistrement à percevoir sur les mutations de matériaux ou de récoltes à enlever, sont également applicables aux matières à extraire d'une mine.

100. Les mines peuvent, comme tous autres immeubles, faire l'objet d'un bail ; par conséquent, le droit établi pour cette nature de contrat est applicable au bail d'une mine, lorsque d'ailleurs l'acte a les caractères du bail. Décis. min. fin. 1er mai 1810, et 8 fév. 1814.

101. Lorsque, pour l'exploitation d'une mine concédée à deux particuliers, il n'existe pas d'acte de société entre les deux co propriétaires, la ces-

sion que l'un deux fait de sa portion à un tiers est passible du droit de vente immobilière, et non du droit établi pour les cessions d'actions ou d'intérêts dans les sociétés ou compagnies d'industrie ou de finance. Décis. 10 décembre 1839.

102. En pareil cas, l'acquisition en commun des deux co propriétaires ne peut être considérée comme formant le contrat de société. Trib. de la Seine, 10 février 1841.

103. On ne pourrait pas considérer comme opérant une cession du droit d'exploitation, le traité passé entre celui qui a obtenu du gouvernement l'autorisation d'exploiter une mine, et le propriétaire de la surface, à l'effet de régler, en exécution de l'art. 6 de la loi du 21 avril 1810, les droits de ce dernier dans les produits de l'exploitation. Un pareil acte ne transmet rien; il ne fait que reconnaître un droit que le concessionnaire tenait déjà de son titre; il ne peut être passible que d'un droit fixe et simple. Cass. 8 novembre 1827, aff. Paillon, et 6 mai 1834, aff. des mines de Roche-la-Molière. Instr. gén. 22 mars 1828, n° 1836, § 7, et 7 novemb. 1834, n° 1467, § 8. J. art. 395 et 2492.

104. Il résulte de la loi du 21 avril 1810, que la redevance accordée au propriétaire de la surface est immobilisée et soumise à l'action hypothécaire, lorsqu'elle elle est due au propriétaire de la surface par le propriétaire de cette mine. Toutefois cette redevance qui, d'un côté, peut être rachetée par le concessionnaire, et de l'autre peut être séparée de la surface du terrain sous lequel s'exploite la mine, est une valeur purement mobilière lorsque cette séparation est opérée. D'où l'on a conclu que la cession qui en est faite à d'autres qu'aux concessionnaires, n'est passible que du droit de 2 p. 100. Délib. 29 févr. 1828.

105. Dans l'espèce de cette délibération, la cession ayant été transcrite aux hypothèques, le droit de transcription a eté déclaré bien perçu ; il semble qu'il serait exigible lors de l'enregistrement, puisque la redevance n'a perdu son caractère d'immeuble que par la vente, qui dès-lors est susceptible d'être transcrite. J. E. art. 8952.

106. Notez cependant qu'il n'en serait plus de même si la cession de la redevance était faite par une personne autre que le propriétaire de la surface, du chef duquel les hypothèques auraient été purgées précédemment.

5° Nous rapporterons la loi du 6 mai 1841, qui détermine les formes de *l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

Loi sur l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

TITRE Ier. — *Dispositions préliminaires.*

Art. 1. L'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par autorité de justice.

2. Les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité en a été constatée et déclarée dans les formes prescrites par la présente loi. — Ces formes consistent, 1° dans la loi ou l'ordonnance royale qui autorise l'exécution des travaux pour lesquels l'expropriation est requise; 2° dans l'acte du préfet qui désigne les localités ou territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas de la loi ou de l'ordonnance royale; 3° dans l'arrêté ultérieur par le-

quel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable. — Cette application ne peut être faite à aucune propriété particulière, qu'après que les parties intéressées ont été mises en état d'y fournir leurs contredits, selon les règles exprimées au titre II.

3. Tous grands travaux publics, routes royales, canaux, chemins de fer, canalisation de rivières, bassins et docks, entrepris par l'État, les départements, les communes, ou par compagnies particulières, avec ou sans péage, avec ou sans subside du trésor, avec ou sans aliénation du domaine public, ne pourront être exécutés qu'en vertu d'une loi, qui ne sera rendue qu'après une enquête administrative. Une ordonnance royale suffira pour autoriser l'exécution des routes départementales, celles des canaux et chemins de fer d'embranchement de moins de vingt mille mètres de longueur, des ponts et de tous autres travaux de moindre importance. — Cette ordonnance devra également être précédée d'une enquête. — Ces enquêtes auront lieu dans les formes déterminées par un règlement d'administration publique.

TITRE II. *Des Mesures d'administration relatives à l'Expropriation.*

4. Les ingénieurs ou autres gens de l'art chargés de l'exécution des travaux lèvent, pour la partie qui s'étend sur chaque commune, le plan parcellaire des terrains ou des édifices dont la cession leur paraît nécessaire.

5. Le plan desdites propriétés particulières, indicatif des noms de chaque propriétaires, tels qu'ils sont inscrits sur la matrice des rôles, reste déposé, pendant huit jours, à la mairie de la commune où les propriétés sont situées, afin que chacun puisse en prendre connaissance.

6. Le délai fixé à l'article précédent ne court qu'à dater de l'avertissement, qui est donné collectivement aux parties intéressées, de prendre communication du plan déposé à la mairie. — Cet avertissement est publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché tant à la principale porte de l'église du lieu qu'à celle de la maison commune. — Il est en outre inséré dans l'un des journaux publiés dans l'arrondissement, ou, s'il n'en existe aucun, dans l'un des journaux du département.

7. Le maire certifie ces publications et affiches; il mentionne sur un procès-verbal qu'il ouvre à cet effet, et que les parties qui comparaissent sont requises de signer, les déclarations et réclamations qui lui ont été faites verbalement, et y annexe celles qui lui sont transmises par écrit.

8. A l'expiration du délai de huitaine prescrit par l'art. 5, une commission se réunit au chef-lieu de la sous-préfecture. — Cette commission, présidée par le sous-préfet de l'arrondissement, sera composée de quatre membres du conseil général du département ou du conseil de l'arrondissement désignés par le préfet, du maire de la commune où les propriétés sont situées, et de l'un des ingénieurs chargés de l'exécution des travaux. — La commission ne peut délibérer valablement qu'autant que cinq de ces membres au moins sont présents. — Dans le cas où le nombre des membres présents serait de six, et où il y aurait partage d'opinions, la voix du président sera prépondérante. — Les propriétaires qu'il s'agit d'exproprier ne peuvent être appelés à faire partie de la commission.

9. La commission reçoit, pendant huit jours, les observations des propriétaires. — Elle les appelle toutes les fois qu'elle le juge convenable. Elle donne son avis. — Ses opérations doivent être terminées dans le délai de dix jours, après quoi le procès-verbal est adressé immédiatement par le

sous-préfet au préfet. — Dans le cas où lesdites opérations n'auraient pas été mises à fin dans le délai ci-dessus, le sous-préfet devra, dans les trois jours, transmettre au préfet son procès-verbal et les documents recueillis.

10. Si la commission propose quelque changement au tracé indiqué par les ingénieurs, le sous-préfet devra, dans la forme indiquée par l'art. 6, en donner immédiatement avis aux propriétaires que ces changements pourront intéresser. Pendant huitaine, à dater de cet avertissement, le procès verbal et les pièces resteront déposés à la sous-préfecture; les parties intéressées pourront en prendre communication sans déplacement et sans frais, et fournir leurs observations écrites. — Dans les trois jours suivants, le sous-préfet transmettra toutes les pièces à la préfecture.

11. Sur le vu du procès-verbal et des documents y annexés, le préfet détermine, par un arrêté motivé, les propriétés qui doivent être cédées; et indique l'époque à laquelle il sera nécessaire d'en prendre possession. Toutefois, dans le cas où il résulterait de l'avis de la commission qu'il y aurait lieu de modifier le tracé des travaux ordonnés, le préfet sursoira jusqu'à ce qu'il ait été prononcé par l'administration supérieure. L'administration supérieure pourra, suivant les circonstances, ou statuer définitivement, ou ordonner qu'il soit procédé de nouveau à tout où partie des formalités prescrites par les articles précédents.

12. Les dispositions des art. 8, 9 et 10 ne sont point applicables au cas où l'expropriation serait demandée par une commune, et dans un intérêt purement communal, non plus qu'aux travaux d'ouverture ou de redressement des chemins vicinaux. — Dans ce cas, le procès-verbal prescrit par l'art. 7 est transmis, avec l'avis du conseil municipal, par le maire au sous-préfet, qui l'adressera au préfet avec ses observations. — Le préfet, en conseil de préfecture, sur le vu de ce procès-verbal, et sauf l'approbation de l'administration supérieure, prononcera comme il est dit en l'article précédent.

TITRE III. — *De l'Expropriation et de ses suites, quant aux Priviléges, Hypothèques et autres Droits réels.*

13. Si des biens de mineurs, d'interdits, d'absents ou autres incapables, sont compris dans les plans déposés en vertu de l'art. 5, ou dans les modifications admises par l'administration supérieure, aux termes de l'art. 11 de la présente loi, les tuteurs, ceux qui ont été envoyés en possession provisoire, et tous représentants des incapables, peuvent, après autorisation du tribunal donnée sur simple requête, en la chambre du conseil, le ministère public entendu, consentir amiablement à l'aliénation desdits biens. — Le tribunal ordonne les mesures de conservation ou de remploi qu'il juge nécessaires. — Ces dispositions sont applicables aux immeubles dotaux et aux majorats. — Les préfets pourront, dans le même cas, aliéner les biens des départements, s'ils y sont autorisés par délibération du conseil général; les maires ou administrateurs pourront aliéner les biens des communes ou établissements publics, s'ils y sont autorisés par délibération du conseil municipal ou du conseil d'administration, approuvée par le préfet en conseil de préfecture. — Le ministre des finances peut consentir à l'aliénation des biens de l'Etat, ou de ceux qui font partie de la dotation de la couronne, sur la proposition de l'intendant de la liste civile. — A défaut de conventions amiables, soit avec les propriétaires des terrains ou bâtiments dont la cession est reconnue nécessaire, soit avec ceux qui les représentent, le préfet

transmet au procureur du roi dans le ressort duquel les biens sont situés, la loi ou l'ordonnance qui autorise l'exécution des travaux, et l'arrêté mentionné en l'art. 11.

14. Dans les trois jours, et sur la production des pièces constatant que les formalités prescrites par l'art. 2 du titre Ier, et par le titre II de la présente loi, ont été remplies, le procureur du roi requiert et le tribunal prononce l'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains ou bâtiments indiqués dans l'arrêté du préfet. — Si, dans l'année de l'arrêté du préfet, l'administration n'a pas poursuivi l'expropriation, tout propriétaire dont les terrains sont compris audit arrêté peut présenter requête au tribunal. Cette requête sera communiquée par le procureur du roi au préfet, qui devra, dans le plus bref délai, envoyer les pièces, et le tribunal statuera dans les trois jours. — Le même jugement commet un des membres du tribunal pour remplir les fonctions attribuées par le titre IV, chapitre II, au magistrat directeur du jury chargé de fixer l'indemnité, et désigne un autre membre pour le remplacer au besoin. — En cas d'absence ou d'empêchement de ces deux magistrats, il sera pourvu à leur remplacement par une ordonnance sur requête du président du tribunal civil. — Dans le cas où les propriétaires à exproprier consentiraient à la cession, mais où il n'y aurait point accord sur le prix, le tribunal donnera acte du consentement, et désignera le magistrat directeur du jury, sans qu'il soit besoin de rendre le jugement d'expropriation, ni de s'assurer que les formalités prescrites par le titre II ont été remplies.

15. Le jugement est publié et affiché, par extrait, dans la commune de la situation des biens, de la manière indiquée en l'art. 6. Il est en outre inséré dans l'un des journaux publiés dans l'arrondissement, ou, s'il n'en existe aucun, dans l'un de ceux du département. — Cet extrait, contenant les noms des propriétaires, les motifs et le dispositif du jugement, leur est notifié au domicile qu'ils auront élu dans l'arrondissement de la situation des biens, par une déclaration faite à la mairie de la commune où les biens sont situés; et, dans le cas où cette élection de domicile n'aurait pas eu lieu, la notification de l'extrait sera faite en double copie au maire et au fermier, locataire, gardien ou régisseur de la propriété. — Toutes les autres notifications prescrites par la présente loi seront faites dans la forme ci-dessus indiquée.

16. Le jugement sera, immédiatement après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 15 de la présente loi, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de l'arrondissement, conformément à l'art. 2181 du Code civil.

17. Dans la quinzaine de la transcription, les priviléges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, seront inscrits. — A défaut d'inscription dans ce délai, l'immeuble exproprié sera affranchi de tous priviléges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, sans préjudice des droits des femmes, mineurs et interdits, sur le montant de l'indemnité, tant qu'elle n'a pas été payée, ou que l'ordre n'a pas été réglé définitivement entre les créanciers. — Les créanciers inscrits n'auront, dans aucun cas, la faculté de surenchérir; mais il pourront exiger que l'indemnité soit fixée conformément au titre IV.

18. Les actions en résolution, en revendication, et toutes autres actions réelles, ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi.

19. Les règles posées dans le premier paragraphe de l'art. 15 et dans les

art. 16, 17 et 18, sont applicables dans le cas de conventions amiables passées entre l'administration et les propriétaires. — Cependant l'administration peut, sauf les droits des tiers, et sans accomplir les formalités ci-dessus tracées, payer le prix des acquisitions dont la valeur ne s'élèverait pas audessus de cinq cents francs. — Le défaut d'accomplissement des formalités de la purge des hypothèques n'empêche pas l'expropriation d'avoir son cours; sauf, pour les parties intéressées, à faire valoir leurs droits ultérieurement, dans les formes déterminées par le titre IV de la présente loi.

20. Le jugement ne pourra être attaqué que par la voie du recours en cassation, et seulement pour incompétence, excès de pouvoir ou vices de forme du jugement. Le pourvoi aura lieu, au plus tard, dans les trois jours, à dater de la notification du jugement, par déclaration au greffe du tribunal. Il sera notifié dans la huitaine, soit à la partie, au domicile indiqué par l'art. 15, soit au préfet ou au maire, suivant la nature des travaux; le tout à peine de déchéance. — Dans la quinzaine de la notification du pourvoi, les pièces seront adressées à la chambre civile de la cour de cassation, qui statuera dans le mois suivant. L'arrêt, s'il est rendu par défaut, à l'expiration de ce délai, ne sera pas susceptible d'opposition.

TITRE IV. — *Du règlement des Indemnités.*

CHAPITRE Ier. — *Mesures préparatoires.*

21. Dans la huitaine qui suit la notification prescrite par l'art. 15, le propriétaire est tenu d'appeler et de faire connaître à l'administration les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'usufruit, d'habitation ou d'usage, tels qu'ils sont réglés par le Code civil et ceux qui peuvent réclamer des servitudes résultant des titres mêmes du propriétaire ou d'autres actes dans lesquels il serait intervenu; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourront réclamer. — Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par l'avertissement énoncé en l'art. 6. et tenus de se faire connaître à l'administration dans le même délai de huitaine, à défaut de quoi ils seront dechus de tous droits à l'indemnité.

22. Les dispositions de la présente loi relatives aux propriétaires et à leurs créanciers sont applicables à l'usufruitier et à ses créanciers.

23. L'administration notifie aux propriétaires et à tous autres intéressés qui auront été désignés, ou qui seront intervenus dans le délai fixé par l'art. 21, les sommes qu'elle offre pour indemnités. — Ces offres sont, en outre, affichées et publiées conformément à l'art. 6 de la présente loi.

24. Dans la quinzaine suivante, les propriétaires et autres intéressés sont tenus de déclarer leur acceptation, ou, s'ils n'acceptent pas les offres qui leur sont faites, d'indiquer le montant de leurs prétentions.

25. Les femmes mariées sous le régime dotal, assistées de leurs maris, les tuteurs, ceux qui ont été envoyés en possession provisoire des biens d'un absent, et autres personnes qui représentent les incapables, peuvent valablement accepter les offres énoncées en l'art. 23, s'ils y sont autorisés dans les formes prescrites par l'art. 13.

26. Le ministre des finances, les préfets, maires ou administrateurs, peuvent accepter les offres d'indemnité pour expropriation des biens appartenant à l'État, à la couronne, aux départements, communes ou établisse-

ments publics, dans les formes et avec les autorisations prescrites par l'art. 13.

27. Le délai de quinzaine, fixé par l'art. 24, sera d'un mois dans les cas prévus par les art. 25 et 26.

28. Si les offres de l'administration ne sont pas acceptées dans les délais prescrits par les art. 24 et 27, l'administration citera devant le jury, qui sera convoqué à cet effet, les propriétaires et tous autres intéressés qui auront été désignés, ou qui seront intervenus, pour qu'il soit procédé au règlement des indemnités de la manière indiquée au chapitre suivant. La citation contiendra l'énonciation des offres qui auront été refusées.

Chapitre II. — *Du Jury spécial chargé de régler les Indemnités.*

29. Dans sa session annuelle, le conseil général du département désigne, pour chaque arrondissement de sous-préfecture, tant sur la liste des électeurs que sur la seconde partie de la liste du jury, trente-six personnes au moins, et soixante et douze au plus, qui ont leur domicile réel dans l'arrondissement, parmi lesquelles sont choisis, jusqu'à la session suivante ordinaire du conseil général, les membres du jury spécial appelé, le cas échéant, à régler les indemnités dues par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique. — Le nombre des jurés désignés pour le département de la Seine sera de six cents.

30. Toutes les fois qu'il y a lieu de recourir à un jury spécial, la première chambre de la cour royale, dans les départements qui sont le siége d'une cour royale, et, dans les autres départements, la première chambre du chef-lieu judiciaire, choisit en la chambre du conseil, sur la liste dressée en vertu de l'art. précédent pour l'arrondissement dans lequel ont lieu les expropriations, seize personnes qui formeront le jury spécial chargé de fixer définitivement le montant de l'indemnité, et, en outre, quatre jurés supplémentaires; pendant les vacances, ce choix est déféré à la chambre de la cour ou du tribunal chargé du service des vacations. En cas d'abstention ou de récusation des membres du tribunal, le choix du jury est déféré à la cour royale. — Ne peuvent être choisis, 1° les propriétaires, fermiers, locataires des terrains et bâtiments désignés en l'arrêté du préfet, pris en vertu de l'art. 11, et qui reste à acquérir; 2° les créanciers ayant inscription sur lesdits immeubles; 3° tous autres intéressés désignés ou intervenant en vertu des art. 21 et 22. — Les septuagénaires seront dispensés, s'ils le requièrent, des fonctions de jurés.

31. La liste des seize jurés et des quatre jurés supplémentaires est transmise par le préfet au sous-préfet, qui, après s'être concerté avec le magistrat directeur du jury, convoque les jurés et les parties, en leur indiquant, au moins huit jours à l'avance, le lieu et le jour de la réunion. La notification aux parties leur fait connaître les noms des jurés.

32. Tout juré qui, sans motifs légitimes, manque à l'une des séances ou refuse de prendre part à la délibération, encourt une amende de cent francs au moins et de trois cents francs au plus. — L'amende est prononcée par le magistrat directeur du jury. — Il statue en dernier ressort sur l'opposition qui serait formée par le juré condamné. — Il prononce également sur les causes d'empêchement que les jurés proposent, ainsi que sur les exclusions ou incompatibilités, dont les causes ne seraient survenues ou n'auraient été connues que postérieurement à la désignation faite en vertu de l'art. 30.

33. Ceux des jurés qui se trouvent rayés de la liste par suite des empêchements, exclusions ou incompatibilités prévus à l'article précédent, sont immédiatement remplacés par les jurés supplémentaires, que le magistrat directeur du jury appelle dans l'ordre de leur inscription. — En cas d'insuffisance, le magistrat directeur du jury choisit, sur la liste dressée en vertu de l'art. 29, les personnes nécessaires pour compléter le nombre des seize jurés.

34. Le magistrat directeur du jury est assisté, auprès du jury spécial, du greffier ou commis-greffier du tribunal, qui appelle successivement les causes sur lesquelles le jury doit statuer, et tient procès-verbal des opérations. — Lors de l'appel, l'administration a le droit d'exercer deux récusations péremptoires; la partie adverse a le même droit — Dans le cas où plusieurs intéressés figurent dans la même affaire, ils s'entendent pour l'exercice du droit de récusation, sinon le sort désigne ceux qui doivent en user. — Si le droit de récusation n'est point exercé, ou s'il ne l'est que partiellement, le magistrat directeur du jury procède à la réduction des jurés au nombre de douze, en retranchant les derniers noms inscrits sur la liste.

35. Le jury spécial n'est constitué que lorsque les douze jurés sont présents. — Les jurés ne peuvent délibérer valablement qu'au nombre de neuf au moins.

36. Lorsque le jury est constitué, chaque juré prête serment de remplir ses fonctions avec impartialité.

37. Le magistrat-directeur met sous les yeux du jury : 1° le tableau des offres et demandes notifiées en exécution des art. 23 et 24 ; 2° les plans parcellaires et les titres ou autres documents produits par les parties à l'appui de leurs offres et demandes. — Les parties ou leurs fondés de pouvoir peuvent présenter sommairement leurs observations. — Le jury pourra entendre toutes les personnes qu'il croira pouvoir l'éclairer. — Il pourra également se transporter sur les lieux, ou déléguer à cet effet un ou plusieurs de ses membres. — La discussion est publique, elle peut être continuée à une autre séance.

38. La clôture de l'instruction est prononcée par le magistrat directeur du jury. — Les jurés se retirent immédiatement dans leur chambre pour délibérer, sans désemparer, sous la présidence de l'un d'eux, qu'ils désignent à l'instant même. — La décision du jury fixe le montant de l'indemnité; elle est prise à la majorité des voix. — En cas de partage, la voix du président du jury est prépondérante.

39. Le jury prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les réclament à des titres différents, comme propriétaires, fermiers, locataires, usagers et autres intéressés dont il est parlé à l'art. 21. — Dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée par le jury, eu égard à la valeur totale de l'immeuble; le nu-propriétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de l'exercer sur la chose. L'usufruitier sera tenu de donner caution; les père et mère ayant l'usufruit légal des biens de leurs enfants en seront seuls dispensés. — Lorsqu'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité, le jury règle l'indemnité indépendamment de ces litiges et difficultés, sur lesquels les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit. — L'indemnité allouée par le jury ne peut, en aucun cas, être inférieure aux offres de l'administration, ni supérieure à la demande de la partie intéressée.

40. Si l'indemnité réglée par le jury ne dépasse pas l'offre de l'administration, les parties qui l'auront refusée seront condamnées aux dépens. — Si l'indemnité est égale à la demande des parties, l'administration sera condamnée aux dépens. — Si l'indemnité est à la fois supérieure à l'offre de l'administration, et inférieure à la demande des parties, les dépens seront compensés de manière à être supportés par les parties et l'administration, dans les proportions de leur offre ou de leur demande avec la décision du jury. — Tout indemnitaire qui ne se trouvera pas dans le cas des art. 25 et 26, sera condamné aux dépens, quelle que soit l'estimation ultérieure du jury, s'il a omis de se conformer aux dispositions de l'art 24.

41. La décision du jury, signée des membres qui y ont concouru, est remise par le président au magistrat directeur, qui la déclare exécutoire, statue sur les dépens, et envoie l'administration en possession de la propriété, à la charge par elle de se conformer aux dispositions des art. 53, 54 et suivants. Ce magistrat taxe les dépens, dont le tarif est déterminé par un règlement d'administration publique. — La taxe ne comprendra que les actes faits postérieurement à l'offre de l'administration; les frais des actes antérieurs demeurent, dans tous les cas, à la charge de l'administration.

42. La décision du jury et l'ordonnance du magistrat directeur ne peuvent être attaquées que par la voie du recours en cassation, et seulement pour violation du premier paragraphe de l'art. 30, de l'art. 31, des deuxième et quatrième paragraphes de l'art. 34, et des art. 33, 35, 36, 37 38, 39 et 40. — Le délai sera de quinze jours pour ce recours, qui sera d'ailleurs formé, notifié et jugé comme il est dit en l'art. 20: il courra à partir du jour de la décision.

43. Lorsqu'une décision du jury aura été cassée, l'affaire sera renvoyée devant un nouveau jury, choisi dans le même arrondissement. — Néanmoins la cour de cassation pourra, suivant les circonstances, renvoyer l'appréciation de l'indemnité à un jury choisi dans un des arrondissements voisins, quand même il appartiendrait à un autre département. Il sera procédé, à cet effet, conformément à l'art. 30.

44. Le jury ne connaît que des affaires dont il a été saisi au moment de sa convocation, et statue successivement et sans interruption sur chacune de ces affaires. Il ne peut se séparer qu'après avoir réglé toutes les indemnités dont la fixation lui a été ainsi déférée.

45. Les opérations commencées par un jury, et qui ne sont pas encore terminées au moment du renouvellement annuel de la liste générale mentionnée en l'art. 29, sont continuées, jusqu'à conclusion définitive, par le même jury.

46. Après la clôture des opérations du jury, les minutes de ses décisions et les autres pièces qui se rattachent aux dites opérations sont déposées au greffe du tribunal civil de l'arrondissement.

47. Les noms des jurés qui auront fait le service d'une session ne pourront être portés sur le tableau dressé par le conseil général pour l'année suivante.

Chapitre III. — *Des règles à suivre pour la fixation des indemnités.*

48. Le jury est juge de la sincérité des titres et de l'effet des actes qui seraient de nature à modifier l'évaluation de l'indemnité.

49. Dans le cas où l'administration contesterait au détenteur exproprié

le droit à une indemnité, le jury sans s'arrêter à la contestation, dont il renvoie le jugement devant qui de droit, fixe l'indemnité comme si elle était due, et le magistrat directeur du jury en ordonne la consignation, pour ladite indemnité, rester déposée jusqu'à ce que les parties se soient entendues ou que le litige soit vidé.

50. Les bâtiments dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'utilité publique, seront achetés en entier, si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée au magistrat directeur du jury, dans les délais énoncés aux art. 24 et 27. — Il en sera de même de toute parcelle de terrain qui, par suite du morcellement, se trouvera réduite au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu, et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à dix ares.

51. Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation sera prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité.

52. Les constructions, plantations et améliorations ne donneront lieu à aucune indemnité, lorsque, à raison de l'époque où elles auront été faites, ou de toutes autres circonstances dont l'appréciation lui est abandonnée, le jury acquiert la conviction qu'elles ont été faites dans la vue d'obtenir une indemnité plus élevée.

TITRE V. — *Du payement des indemnités.*

53. Les indemnités réglées par le jury seront, préalablement à la prise de possession, acquittées entre les mains des ayants-droit. — S'ils se refusent à les recevoir, la prise de possession aura lieu après offres réelles et consignation. — S'il s'agit de travaux exécutés par l'État ou les départements, les offres réelles pourront s'effectuer au moyen d'un mandat égal au montant de l'indemnité réglée par le jury : ce mandat, délivré par l'ordonnateur compétent, visé par le payeur, sera payable sur la caisse publique qui s'y trouvera désignée. — Si les ayants-droit refusent de recevoir le mandat, la prise de possession aura lieu après consignation en espèces.

54. Il ne sera pas fait d'offres réelles toutes les fois qu'il existera des inscriptions sur l'immeuble exproprié ou d'autres obstacles au versement des deniers entre les mains des ayants-droit ; dans ce cas, il suffira que les sommes dues par l'administration soient consignées, pour être ultérieurement distribuées ou remises, selon les règles du droit commun.

55. Si, dans les six mois du jugement d'expropriation, l'administration ne poursuit pas la fixation de l'indemnité, les parties pourront exiger qu'il soit procédé à ladite fixation. — Quand l'indemnité aura été réglée, si elle n'est ni acquittée ni consignée dans les six mois de la décision du jury, les intérêts courront de plein droit à l'expiration de ce délai.

TITRE VI. — *Dispositions diverses.*

56. Les contrats de vente, quittances et autres actes relatifs à l'acquisition des terrains, peuvent être passés dans la forme des actes administratifs ; la minute restera déposée au secrétariat de la préfecture : expédition en sera transmise à l'administration des domaines.

57. Les significations et notifications mentionnées en la présente loi sont

faites à la diligence du préfet du département de la situation des biens. — Elles peuvent être faites tant par huissier que par tout agent de l'administration dont les procès-verbaux font foi en justice.

58. Les plans, procès-verbaux, certificats, significations, jugements, contrats, quittances et autres actes faits en vertu de la présente loi, seront visés pour timbre et enregistrés gratis, lorsqu'il y aura lieu à la formalité de l'enregistrement. — Il ne sera perçu aucuns droits pour la transcription des actes au bureau des hypothèques. — Les droits perçus sur les acquisitions amiables faites antérieurement aux arrêtés du préfet seront restitués, lorsque, dans le délai de deux ans, à partir de la perception, il sera justifié que les immeubles acquis sont compris dans ces arrêtés. La restitution des droits ne pourra s'appliquer qu'à la portion des immeubles qui aura été reconnue nécessaire à l'exécution des travaux.

59. Lorsqu'un propriétaire aura accepté les offres de l'administration, le montant de l'indemnité devra, s'il l'exige et s'il n'y a pas eu contestation de la part des tiers dans les délais prescrits par les art. 24 et 27, être versé à la caisse des dépôts et consignations, pour être remis ou distribué à qui de droit, selon les règles du droit commun.

60. Si les terrains acquis pour des travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent en demander la remise. — Le prix des terrains rétrocédés est fixé à l'amiable, et, s'il n'y a pas accord, par le jury, dans les formes ci-dessus prescrites. La fixation par le jury ne peut, en aucun cas, excéder la somme moyennant laquelle les terrains ont été acquis.

61. Un avis, publié de la manière indiquée en l'art. 6, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer; et, dans le mois de la fixation du prix, soit amiable, soit judiciaire, ils doivent passer le contrat de rachat et payer le prix : le tout à peine de déchéance du privilège que leur accorde l'article précédent.

62. Les dispositions des art. 60 et 61 ne sont pas applicables aux terrains qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire, en vertu de l'art. 50, et qui resteraient disponibles après l'exécution des travaux.

63. Les concessionnaires des travaux publics exerceront tous les droits conférés à l'administration, et seront soumis à toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente loi.

64. Les contributions de la portion d'immeuble qu'un propriétaire aura cédée, ou dont il aura été exproprié pour cause d'utilité publique, continueront à lui être comptées pendant un an, à partir de la remise de la propriété, pour former son cens électoral.

TITRE VII. — *Dispositions exceptionnelles.*

Chapitre Ier.

65. Lorsqu'il y aura urgence de prendre possession des terrains non bâtis qui seront soumis à l'expropriation, l'urgence sera spécialement déclarée par une ordonnance royale.

66. En ce cas, après le jugement d'expropriation, l'ordonnance qui déclare l'urgence et le jugement seront notifiés, conformément à l'art. 15, aux propriétaires et aux détenteurs, avec assignation devant le tribunal civil.

L'assignation sera donnée à trois jours au moins; elle énoncera la somme offerte par l'administration.

67. Au jour fixé, le propriétaire et les détenteurs seront tenus de déclarer la somme dont ils demandent la consignation avant l'envoi en possession. — Faute par eux de comparaître, il sera procédé en leur absence.

68. Le tribunal fixe le montant de la somme à consigner. — Le tribunal peut se transporter sur les lieux, ou commettre un juge pour visiter les terrains, recueillir tous les renseignements propres à en déterminer la valeur, et en dresser, s'il y a lieu, un procès-verbal descriptif. Cette opération devra être terminée dans les cinq jours, à dater du jugement qui l'aura ordonnée. — Dans les trois jours de la remise de ce procès-verbal au greffe, le tribunal déterminera la somme à consigner.

69. La consignation doit comprendre, outre le principal, la somme nécessaire pour assurer, pendant deux ans, le payement des intérêts à cinq pour cent.

70. Sur le vu du procès-verbal de consignation, et sur une nouvelle assignation à deux jours de délai au moins, le président ordonne la prise de possession.

71. Le jugement du tribunal et l'ordonnance du président sont exécutoires sur minute et ne peuvent être attaqués par opposition ni par appel.

72. Le président taxera les dépens, qui seront supportés par l'administration

73. Après la prise de possession, il sera, à la poursuite de la partie la plus diligente, procédé à la fixation définitive de l'indemnité, en exécution du titre IV de la présente loi.

74. Si cette fixation est supérieure à la somme qui a été déterminée par le tribunal, le supplément doit être consigné dans la quinzaine de la notification de la décision du jury, et, à défaut, le propriétaire peut s'opposer à la continuation des travaux.

Chapitre II.

75. Les formalités prescrites par les titres Ier et II de la présente loi ne sont applicables ni aux travaux militaires ni aux travaux de la marine royale. — Pour ces travaux, une ordonnance royale détermine les terrains qui sont soumis à l'expropriation.

76. L'expropriation ou l'occupation temporaire, en cas d'urgence, des propriétés privées qui seront jugées nécessaires pour des travaux de fortification, continueront d'avoir lieu conformément aux dispositions prescrites par la loi du 30 mars 1831. — Toutefois, lorsque les propriétaires ou autres intéressés n'auront pas accepté les offres de l'administration, le règlement définitif des indemnités aura lieu conformément aux dispositions du titre IV ci-dessus. — Seront également applicables aux expropriations poursuivies en vertu de la loi du 30 mars 1831, les art. 16, 17, 18, 19 et 20, ainsi que le titre VI de la présente loi.

TITRE VIII. — *Dispositions finales.*

77. Les lois des 8 mars 1810 et 7 juillet 1833 sont abrogées.

6o Enfin nous rappellerons en terminant cet appendice, les principes généraux qui régissent l'expertise et la descente sur les lieux.

L'expertise est une opération confiée par le juge, soit d'office, soit sur la demande des parties, à des gens expérimentés dans un art, pour en obtenir des renseignements utiles à la découverte de la vérité. — L'acte par lequel les experts manifestent leur opinion se nomme *rapport*.

Lorsqu'il y aura lieu à un rapport d'experts, dit l'art. 302 du code de proc., il sera ordonné par un jugement, lequel énoncera clairement les objets de l'expertise.

En général, les tribunaux ne sont pas obligés de recourir à l'expertise, si ce n'est dans quelques matières spéciales. Ainsi, ils ne doivent pas ordonner d'expertise quand les faits paraissent dès à présent prouvés. Cass. 21 fév. 1834. D. 34. 1. 147.

L'expertise ne pourra se faire que par trois experts, à moins que les parties ne consentent qu'il soit procédé par un seul. Art. 303. Ainsi, le tribunal ne peut pas nommer d'office un seul expert. Cass. 15 juin 1830. D. 30, 1. 283. A moins que l'expertise ne soit pas requise par les parties. Cass. 10 juill. 1834. D. 34, 1. 328.

Quant à la capacité requise pour être expert, elle est appréciée par le juge; et par exemple pour estimer des plantations, on a pu nommer un notaire et un arpenteur. Cass. 10 août 1829. D. 29, 1. 327.

Si, lors du jugement qui ordonne l'expertise, les parties se sont accordées pour nommer les experts, le même jugement leur donnera acte de la nomination. Art. 304. En cas de refus de l'une des parties de nommer son expert, le tribunal ne peut donner acte à l'autre de la nomination du sien. Cela résulte du mot *accordées*. Carré, n° 1160. Rennes, 13 juill. 1813. D. 2. 116.

Si les experts ne sont pas convenus par les parties, le jugement ordonnera qu'elles seront tenues d'en nommer dans les trois jours de la signification; sinon, qu'il sera procédé à l'opération par les experts qui seront nommés d'office par le même jugement. — Ce même jugement nommera le juge-commissaire, qui recevra le serment des experts convenus ou nommés d'office : pourra néanmoins le tribunal ordonner que les experts prêteront serment devant le juge de paix du canton où ils procéderont. Art. 305. Les parties peuvent choisir leurs experts même après le délai de trois jours, pourvu que l'opération des experts nommés d'office ne soit pas commencée. Carré, n° 1169.

Dans le délai ci-dessus, les parties qui se seront accordées pour la nomination des experts, en feront leur déclaration au greffe. Art. 306.

Après l'expiration du délai ci-dessus, la partie la plus diligente prendra l'ordonnance du juge, et fera sommation aux experts nommés par les parties ou d'office, pour faire leur serment, sans qu'il soit nécessaire que les parties y soient présentes. Art. 307.

Les récusations ne pourront être proposées que contre les experts nommés d'office, à moins que les causes n'en soient survenues depuis la nomination et avant le serment. Art. 308. La raison en est qu'à l'égard des experts choisis par les parties, les causes de récusations antérieures à ce choix sont censées avoir été suffisamment appréciées par les parties elles-mêmes.

La partie qui aura des moyens de récusation à proposer, sera tenue de le faire dans les trois jours de la nomination, par un simple acte signé d'elle ou de son mandataire spécial, contenant les causes de récusation, et les preuves, si elle en a, ou l'offre de les vérifier par témoins; le délai ci-dessus expiré, la récusation ne pourra être proposée, et l'expert prêtera serment au jour indiqué par la sommation. Art. 309.

Les experts pourront être récusés par les motifs pour lesquels les témoins pourront être reprochés. Art. 310.

Voici ces causes de reproches : — « Pourront être reprochés les parents ou alliés de l'une ou de l'autre des parties jusqu'au degré de cousin issu de germain inclusivement, les parents et alliés des conjoints aux degrés ci-dessus, si le conjoint est vivant, ou si la partie ou le témoin en a des enfants vivants ; en cas que le conjoint soit décédé, et qu'il n'ait pas laissé de descendants, pourront être reprochés les parents et alliés en ligne directe, les frères, beaux-frères, sœurs et belles-sœurs. — Pourront aussi être reprochés le témoin héritier présomptif ou donataire, celui qui aura bu ou mangé avec la partie ou à ses frais, depuis la prononciation du jugement qui a ordonné l'enquête; celui qui aura donné des certificats sur les faits du procès, les serviteurs et domestiques, le témoin en état d'accusation, celui qui aura été condamné à une peine afflictive ou infamante, ou même à une peine correctionnelle pour vol. »C. proc. 283.

La récusation contestée sera jugée sommairement à l'audience, sur un simple acte, et sur les conclusions du ministère public ; les juges pourront ordonner la preuve par témoins, laquelle sera faite dans la forme prescrite pour les enquêtes sommaires. Art. 311.

Le jugement sur la récusation sera exécutoire nonobstant l'appel. Art. 312.

Si la récusation est admise, il sera d'office, par le même jugement, nommé un nouvel expert ou de nouveaux experts à la place de celui ou de ceux récusés. Art. 113.

Si la récusation est rejetée, la partie qui l'aura faite sera condamnée en tels dommages et intérêts qu'il appartiendra, même envers l'expert, s'il le requiert; mais, dans ce dernier cas, il ne pourra demeurer expert. Art. 314.

Le procès-verbal de prestation de serment contiendra indication, par les experts, du lieu et des jour et heure de leur opération. — En cas de présence des parties ou de leurs avoués, cette indication vaudra sommation. En cas d'absence, il sera fait sommation aux parties, par acte d'avoué, de se trouver aux jour et heure que les experts auront indiqués. Art. 315.

Si quelque expert n'accepte point la nomination, ou ne se présente point, soit pour le serment, soit pour l'expertise, aux jour et heure indiqués, les parties s'accorderont sur-le-champ pour en nommer un autre à sa place; sinon la nomination pourra être faite d'office par le tribunal. — L'expert qui, après avoir prêté serment, ne remplira pas sa mission, pourra être condamné par le tribunal qui l'avait commis à tous les frais frustratoires, et même aux dommages-intérêts, s'il y échet. Art. 316.

Le jugement qui aura ordonné le rapport, et les pièces nécessaires, seront remis aux experts ; les parties pourront faire tels dires et réquisitions qu'elles jugeront convenables : il en sera fait mention dans le rapport. Il sera rédigé sur le lieu contentieux, ou dans le lieu et aux jour et heure qui seront indiqués par les experts. — La rédaction sera écrite par un des experts et signée par tous : s'ils ne savent pas tous écrire, elle sera écrite et signée par le greffier de la justice de paix du lieu où ils auront procédé. Art. 317.

Les experts dresseront un seul rapport ; ils ne formeront qu'un seul avis à la pluralité des voix — Ils indiqueront néanmoins, en cas d'avis différents, les motifs des divers avis, sans faire connaître quel a été l'avis personnel de chacun d'eux. Art. 318.

Les experts ne sont pas tenus, comme les juges et les arbitres, de se ran-

ger en majorité à une opinion. Chacun d'eux peut rester avec son avis personnel. Carré, n° 1200.

La minute du rapport sera déposée au greffe du tribunal qui aura ordonné l'expertise, sans nouveau serment de la part des experts : leur vacations seront taxées par le président au bas de la minute ; et il en sera délivré exécutoire contre la partie qui aura requis l'expertise, ou qui l'aura poursuivie si elle a été ordonnée d'office. Art. 319.

En cas de retard ou de refus de la part des experts de déposer leur rapport, ils pourront être assignés à trois jours, sans préliminaire de conciliation, par-devant le tribunal qui les aura commis, pour se voir condamner, même par corps, s'il y échet, à faire ledit dépôt; il y sera statué sommairement et sans instruction. Art. 320.

Le rapport sera levé et signifié à avoué par la partie la plus diligente; l'audience sera poursuivie sur un simple acte. Art. 321. -- D'après l'art. 956 C. proc. il n'est pas levé d'expéditions des rapports d'experts relatifs aux ventes des biens de mineurs.

Si les juges ne trouvent point dans le rapport les éclaircissements suffisants, ils pourront ordonner d'office une nouvelle expertise, par un ou plusieurs experts qu'ils nommeront également d'office, et qui pourront demander aux précédents experts les renseignements qu'ils trouveront convenables. C. proc. 322.

La nouvelle expertise peut être confiée aux mêmes experts, s'il ne s'agit que de compléter leur travail (Cass. 5 mars 1818, S. 19, 227), et même lorsqu'elle doit porter sur de nouveaux points de contestation, qui n'ont été soulevés que depuis ls clôture du premier rapport. Cass. 7 août 1827, S. 28, 74. Dans ce cas, le supplément d'expertise a lieu sans nouvelle prestation de serment de la part des experts et même sans en informer les parties, si elles ne peuvent fournir de nouveaux éclaircissements. Cass. 20 août 1828, S. 29, 34.

Les juges ne sont point astreints à suivre l'avis des experts, si leur conviction s'y oppose. Art. 323.

Les experts ayant une mission légale, leur rapport fait foi, jusqu'à inscription de faux, des faits qu'il énonce, ainsi que de la présence et des déclarations des parties, quoiqu'il ne porte pas leur signature. Agen, 25 juin 1824; Rennes, 7 août 1822. Il a date certaine comme un acte authentique du jour de sa rédaction et avant l'enregistrement. Cass. 6 frim. an 14. Les experts ont un véritable caractère public qui résulte de la nomination judiciaire, de leur serment et de la délégation dont ils sont chargés.

Les *descentes sur les lieux* sont facultatives pour le juge.

Le tribunal peut, quand il le croit nécessaire, ordonner que l'un des juges se transportera sur les lieux; mais il ne pourra l'ordonner dans les matières où il n'échoit qu'un simple rapport d'experts, s'il n'en est requis par l'une ou par l'autre des parties. C. proc. 295.

Le jugement commettra l'un des juges qui y auront assisté. Art. 296.

Sur la requête de la partie la plus diligente, le juge-commissaire rendra une ordonnance qui fixera les lieu, jour et heure de la descente; la signification en sera faite d'avoué à avoué, et vaudra sommation. Art. 297.

Le juge-commissaire fera mention, sur la minute de son procès-verbal, des jours employés au transport, séjour et retour. Art. 298.

L'expédition du procès-verbal sera signifiée par la partie la plus diligente aux avoués des autres parties; et, trois jours après, elle pourra poursuivre l'audience sur un simple acte. Art. 299.

La présence du ministère public ne sera nécessaire que dans le cas où il sera lui-même partie. Art. 300. Les frais de transport seront avancés par la partie requérante, et par elle consignés au greffe. Art. 301.

A Paris, le tribunal délègue très-souvent un de ses membres pour examiner des lieux contentieux ; cet examen se fait alors sans autre formalité judiciaire que d'appeler les parties par lettres, ou d'avertir leurs avoués.

FIN DE L'APPENDICE.

EXPLICATION

DES TERMES D'ARCHITECTURE RÉPANDUS DANS CE TRAITÉ.

A.

Aire de cave, est le sol ou rez-de-chaussée des caves; c'est le terrain sur lequel on marche lorsqu'on est descendu dans les caves. Les épiciers et les marchands de vin font battre ces aires en salpêtre, pour qu'ils aperçoivent plus aisément les pièces d'huile, d'eau-de-vie et de vin qui viendraient à couler.

Amont se dit dans un bâtiment des parties plus élevées que celle dont l'on traite. Dans une visite de mur mitoyen, lorsque les experts ont parlé des fondations de ce mur, et qu'ils veulent s'expliquer sur le surplus de son élévation, ils disent le surplus dudit mur en amont, etc.; ils auraient parlé de même s'ils s'étaient expliqués sur quelques autres parties de ce mur, et qu'il en restât de supérieures. Dans un moulin à eau, les parties qui reçoivent le courant de l'eau, se nomment d'amont-l'eau.

Arbalétriers sont des pièces de bois de charpente employées aux fermes des combles des maisons sous les chevrons, lesquelles sont inclinées comme eux, et servent à porter les pannes : ils sont ainsi nommés, parce qu'ils représentent par leur forme une arbalète, lorsqu'un comble est à deux égouts.

Arêtiers sont des pièces de bois de charpente, lesquelles sont délardées, et qui, par exemple, dans le comble d'un pavillon quarré, forment les quatre arêtes de ce comble.

B.

Bacheliers sont ceux qui exercent une profession avec maîtrise; dans les statuts de la menuiserie, les maîtres menuisiers sont nommés bacheliers; c'est pour les distinguer d'avec ceux qui travaillent sous eux, qui sont appellés journaliers.

Bahus, pierres en bahus, sont des pierres taillées en rond par-dessus, qui servent à couvrir les murs de clôture; elles sont ainsi taillées pour que l'eau de la pluie ne puisse pas séjourner dessus, et qu'elles la fassent écouler des deux côtés du mur.

Bain, remplir un mur à bain de mortier, c'est mettre du mortier en telle quantité dans ce mur, que la pierre ou le moellon semble nager dans les mortier, et qu'il ne reste aucun vide dans ce mur.

Baie ou bée de côté est l'ouverture d'une croisée ou le vide produit par une croisée dans un mur de face ou dans un pan de bois de charpente; elle est appelée de côté lorsqu'elle est prise dans un mur de face qui est d'équerre sur un mur mitoyen; en sorte que le terrain du voisin se trouve

à droite ou à gauche de cette vue; elles sont ainsi nommées pour les distinguer des vues droites ou de front, qui sont lorsque le terrain du voisin est en face des vues.

Baie ou bée de porte est l'ouverture ou le vide d'une porte dans un mur ou une cloison.

Beffroi est la charpente dans un clocher, qui sert à porter les cloches, et sur laquelle elles ont leurs vibrations ou mouvements; cette charpente forme un corps séparé des murs de la tour du clocher, afin que le mouvement des cloches ne lui donne aucun ébranlement ou secousses, ce qui ne pourrait manquer de la faire périr promptement.

Berges (éboulis des) sont des bords escarpés d'une rivière ou d'un fossé qui sont appelés berges, pour les distinguer de ceux qui sont en pente douce : lorsque l'eau a miné le pied de ces berges, les terres du haut ne manquent pas de s'ébouler, c'est ce qui se nomme éboulis.

Bouclement d'un mur, c'est lorsqu'un mur n'est pas droit dans son élévation sur son pied : il ne s'agit pas qu'il ne soit point à plomb ; pour qu'un mur boucle, il faut qu'il soit rond sur son élévation, ou qu'il fasse le ventre, comme disent les ouvriers.

Brin (solives de) ; l'on dit qu'une solive est de brin, lorsqu'elle est faite d'un petit arbre qui n'avait que la grosseur suffisante pour pouvoir en faire cette solive, en sorte que le cœur de l'arbre se trouve au milieu de la grosseur de cette solive, ce qui la rend bien plus roide que si elle avait été formée d'un des côtés d'un gros arbre : on les nomme de brin, pour les distinguer des autres, que l'on appelle de sciage.

C.

Chantignoles sont des petits morceaux de charpente assemblés dans les arbalétriers, qui sont soutenus par d'autres petits morceaux de charpente que l'on nomme goussets : c'est sur les chantignoles que sont posées les pannes des combles ; les pannes sont d'autres pièces de bois posées en travers des combles, sur lesquelles sont posés les chevrons.

Chaîneaux ou Chéneaux sont les gouttières de plomb qui sont posées au bas des combles sur les entablements ou corniches des faces des bâtiments, et qui les conduisent dans les tuyaux de descente ou dans des godets ou canons aussi de plomb.

Chevêtre est une pièce de bois de charpente dans un plancher, posée audevant d'un âtre de cheminée, dans laquelle sont assemblés les soliveaux ou les solives plus courtes que les autres du même plancher : les chevêtres sont mis dans les planchers pour empêcher que les solives ne passent sous les âtres et ne causent incendie.

Chevrons sont des pièces de charpente des combles, sur lesquelles sont attachées les lattes qui servent à poser l'ardoise ou la tuile des couvertures.

Claveaux sont des pierres taillées en coins qui servent à former les arcades, les cintres ou plates-bandes des portes et croisées dans les murs lorsqu'il n'y a point de poitrail de charpente au dessus ni linteaux.

Contre-fiches sont des pièces de bois qui servent dans les fermes de combles à fortifier les arbalétriers en les soutenant; elles sont assemblées dans les entraits et dans les arbalétriers, elles sont quelquefois assemblées dans les poinçons, et d'autres dans les semelles. Dans les étaiements on nomme contre-fiches les pièces de bois dont le bout d'en bas

est solidement arrêté dans la terre, sur un mur ou autrement, et dont l'autre bout d'en haut est fiché dans le mur ou contre une couche; s'il s'agit de soutenir des terres, ces pièces de bois sont employées pour empêcher que les murs ne viennent en devant, ou que les terres ne s'éboulent lorsqu'on fait des fouilles.

Corbeaux sont des morceaux de pierre ou de fer. Les corbeaux de pierre sont des morceaux de pierre que l'on pose en saillie hors le nu des murs, sous les poutres, pour en augmenter la portée; la coutume défend d'asseoir les poutres dans les murs mitoyens plus avant que la moitié de l'épaisseur de ces murs. Les corbeaux de fer sont scellés dans les murs mitoyens au-dessous des sablières qui sont posées le long des murs mitoyens sous les solives des planchers, ils servent à les supporter; les sablières sont mises sous les planchers, parce qu'il n'est pas permis de sceller les solives dans les murs mitoyens; l'on n'y peut sceller que les poutres et les solives d'enchevétrures, qui sont celles qui portent les chevêtres ou linçois. Les linçois sont des pièces de bois semblables aux chevêtres; la seule différence est que l'on nomme linçois les chevêtres qui sont posés au devant des croisées pour que les solives ne portent pas sur le vide des baies ou le long des murs mitoyens, pour que les solives ne portent pas sur ces murs.

Coucis de plate-forme est du plâtre imbibé d'eau ou gâché, comme disent les ouvriers, que l'on étend naturellement sur des lattes ou sur des planches, qui s'y sèche ensuite, et qui y fait un corps.

Cours d'assises de pierre, est un rang de pierre ou deux, ou trois, etc., les uns au-dessus des autres posés au pied d'un mur dont les joints sont de niveau, et qui règnent ou s'étendent en toute la longueur d'un mur; ainsi quand l'on dit dans un marché, ou un rapport d'experts, qu'il sera mis un cours d'assises de pierre au pied de ce mur, cela signifie qu'il sera mis un rang de pierre ou une assise en toute la longueur du pied de ce mur.

D.

Dalle de pierre est une pierre mince de 5 ou 6 pouces d'épaisseur au plus, et quelquefois moins, taillée par dessus, et pour l'ordinaire dont les joints sont aussi taillés; ces pierres sont de différentes grandeurs, et sont posées sur leur lit et sur un petit massif de moellon; elles sont employées assez souvent à faire du pavé dans les églises, dans les cloîtres, au bas des escaliers, et pour boucher des ouvertures comme celles des fosses d'aisance.

Dosserets sont des saillies de pierre ou de moellon contre des murs; ce sont des espèces de pilastres, mais qui n'ont aucuns ornements pour les portes; ils servent à porter les linteaux ou les claveaux de pierre; dans les voûtes ils portent leurs retombées qui sont la naissance ou le commencement du cintre des voûtes.

E.

Empatements, c'est la différence d'épaisseur d'un mur qui en porte un autre moins épais: par exemple, si un mur en fondation a 24 pouces d'épaisseur, et que celui qui est au-dessus ait 18 pouces, suivant les règles de la construction, il faut que le milieu de l'épaisseur du mur d'en

haut soit à plomb sur le milieu de l'épaisseur du mur d'en bas; il se trouve par conséquent que le mur au-dessous déborde à celui au-dessus de 3 pouces de chaque côté; cette différence se nomme empatement: dans l'exemple proposé le mur en fondation avait un empatement de 3 pouces de chaque côté.

Encastrements; l'on fait des encastrements dans un mur lorsqu'on y veut placer quelque chose, comme des tuyaux de cheminées, des armoires, etc. Encastrer signifie enchâsser par entaille; suivant la coutume de Paris, on ne peut faire aucuns encastrements dans les murs mitoyens; il n'y a que les scellements des bois ou des fers qui ne sont point réputés des encastrements.

Enchevêtrure est le bâtis de charpente fait dans les planchers pour qu'il n'y ait point de bords au-dessous des âtres des cheminées, afin d'empêcher que le feu ne se communique aux solives: les deux solives qui portent le chevêtre sont nommées solives d'enchevêtrure. Voyez *Chevêtre.*

Encorbellement est la saillie portée à faux sur des corbeaux d'un mur qui n'est pas à plomb sur un autre; l'on fait des encorbellements lorsque l'on reprend un mur par sous-œuvre, et que ce qui reste de ce mur n'est pas à plomb sur ce qui a été refait à neuf: la saillie ou porte-à-faux de l'ancien mur sur le neuf se nomme encorbellement; dans ce cas l'on a soin de faire porter l'encorbellement ou saillie à plusieurs assises de pierre. Par exemple, si un mur se trouvait hors d'a plomb de son pied de 9 pouces, on ferait porter à la dernière assise de pierre 9 pouces d'encorbellement, à celle au-dessous 6 pouces, et à celle encore au-dessous 3 pouces, ces assises ainsi disposées se fortifiant les unes les autres.

Enseuillement de vues est l'endroit où commence le bas de la vue; ainsi lorsqu'il est dit dans la coutume que les vues de coutume au rez-de-chaussée doivent avoir neuf pieds d'enseuillement, c'est-à-dire que le bas de ces vues doit commencer à neuf pieds au-dessus du plancher bas de la pièce éclairée par ces vues.

Entraits sont des pièces de bois de charpente dans les fermes des combles, lesquelles sont posées horizontalement et assemblées par chaque bout dans les arbalétriers; elles représentent la corde de l'arbalète.

Entrevous sont les espaces par-dessous les planchers entre les solives lorsqu'elles sont apparentes, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a point de plafond sous ces solives; ces entrevous sont quelquefois bouchés avec des planches, mais le plus souvent avec de la latte et du plâtre.

Épaulée, lorsqu'on reprend par sous-œuvre un mur, et qu'on ne veut point employer d'étaiement pour soutenir le dessus; l'on ne démolit qu'une petite partie de ce mur que l'on reconstruit à neuf, ensuite on en démolit une autre petite partie que l'on reconstruit ensuite, et ainsi de même jusqu'à la fin de la reprise; par ce moyen l'on évite les étaiements; cela s'appelle reprendre un mur par épaulées.

Étalonnement veut dire une même prise depuis un repère ou marque; il se dit encore lorsqu'on fait des entailles ou hoches sur une latte pour marquer une mesure ou l'épaisseur d'un mur; cela se nomme l'étalonnement du parpaing ou épaisseur du mur.

Étrésillons sont des pièces de bois de charpente pour les étaiements qui sont posées et bandées entre d'autres pièces de bois, posées verticalement contre des murs ou contre des terres, pour empêcher le déversement des uns et les éboulis des autres. Lorsque l'on étaye des murs de face, on met des étrésillons dans les croisées pour entretenir les trumeaux, lorsque

les murs de face menacent ruine du côté de la rue; quelquefois MM. les trésoriers de France permettaient que l'on posât des étrésillons en travers les rues au-dessus de la hauteur des voitures, aujourd'hui ils ne le permettent plus, et avec raison, par les accidents qui en pouvaient arriver : l'on se sert encore d'étrésillons dans les terres lorsque l'on fait des fouilles, pour empêcher que les terres ne s'éboulent de côté et d'autre, les étrésillons les retenant des deux côtés.

Éviers dans les cuisines sont des pierres creusées, sur lesquelles on lave la vaisselle, dont les eaux s'écoulent dans des tuyaux de plomb, ou tombent dans des ruisseaux; on appelle trous d'éviers ceux qui sont percés au travers des murs par lesquels passent ces eaux.

F.

Fentons sont des petits morceaux de fer fendus, lesquels servent à faire les petites chaînes de fer avec lesquelles on lie et fortifie les languettes de cheminées : on employait autrefois des fentons de bois dans les languettes de cheminées, ce qui est aujourd'hui très-défendu.

Faîtages sont les pièces de bois de charpente dans les combles qui soutiennent le haut des chevrons, et sur lesquelles ils sont couronnés ou accolés pour former l'arête du haut des combles, sur laquelle sont posées les tuiles faîtières ou tuiles rondes.

Fruit d'un mur, comme disent les ouvriers, qui se nomme frit plus correctement, est un petit talus insensible que l'on donne aux murs de face en les construisant, pour empêcher que la charge des planchers ne les pousse du côté des rues, c'est-à-dire qu'en les construisant on les penche du côté du bâtiment pour l'arc-bouter; et c'est ce petit penchement que l'on appelle frit.

G.

Gargouille est une pierre creusée en gouttière que l'on pose dans les allées des maisons pour former un ruisseau qui porte les eaux dans la rue; lorsque les eaux d'un évier passent au travers d'un mur, l'on met aussi une gargouille dans ce mur pour empêcher que ces eaux ne s'insinuent dans les joints des pierres ou des moellons et n'endommagent le mur.

Godet est une petite gouttière de plomb de trois à quatre pieds de longueur, posée en saillie sur les rues pour recevoir les eaux des chéneaux de plomb, et les jeter sur le pavé hors le pied des murs de face, lesquelles eaux, sans ces godets, laveraient ces murs ou s'écouleraient le long d'iceux, et les endommageraient beaucoup.

Gorges de cheminées sont la jonction en plâtre ou brique du bas du manteau de cheminée avec le haut de ce même manteau ou le tuyau du manteau, ce qui se fait par une espèce d'adoucissement qui fait écouler la fumée dans le tuyau de la cheminée.

Goujons de fer sont des petits morceaux de fer presque toujours ronds, mais quelquefois carrés, dont moitié entre dans le lit d'une assise de pierre, et l'autre moitié dans l'assise de pierre au-dessus; ces goujons servent à empêcher qu'une assise de pierre ne puisse se déranger de dessus de l'autre assise.

Goupillé veut dire retenu avec des petites clavettes de fer.

Greffiers de l'écritoire sont des greffiers créés par édit de 1690, pour assister les experts dans les visites des bâtiments, et pour écrire et recevoir leurs rapports, en garder les minutes, et en délivrer des expéditions aux parties.

H.

Harpe (jeter), c'est jeter des queues de pierre ou de moellon dans un mur pour le lier avec un autre qui lui présente le bout, ou qui aboutit dessus. Par exemple, les murs mitoyens aboutissant sur les murs de face, si les assises de pierre de la face ne jetaient pas des harpes ou queues de pierre dans ces murs mitoyens, les murs de face se trouveraient appliqués seulement contre les extrémités des murs mitoyens, et ne seraient point liés avec eux, ce qui ferait que les murs de face se détacheraient facilement des murs mitoyens, et les murs mitoyens déverseraient plus facilement d'un côté et d'autre s'ils n'étaient pas entretenus par ces harpes.

Héberge, c'est la superficie qu'occupe une maison contre un mur mitoyen, ou l'adossement d'un bâtiment contre un mur mitoyen. Un propriétaire n'est tenu de contribuer au mur mitoyen que suivant son héberge, ce qui veut dire suivant l'étendue qu'il en occupe.

Hourder les murs, c'est les maçonner grossièrement, c'est-à-dire assembler les moellons ou plâtres des murs avec le plâtre ou le mortier, les ériger, en faire le corps et non les achever.

I.

Jambe boutisse est une jambe ou chaîne de pierre que l'on met à la tête des murs qui aboutissent contre un mur de face, laquelle jambe fait liaison ou jette harpes, tant dans le mur de face que dans le mur qui aboutit contre ce mur de face sur les rues; elle ne prend ce nom que depuis le premier étage jusqu'en haut; sur les cours elle le conserve jusqu'en bas; sur les rues les jambes à la tête des murs en la hauteur du rez-de-chaussée sont nommées jambes étrières lorsqu'elles sont construites très-solidement, c'est-à-dire avec assises de pierre d'un seul morceau, jetant toutes des harpes ou queues de pierre très-longues dans les murs qui aboutissent sur les murs de face sur les rues, comme de trois et quatre pieds; car si elles ne jetaient que de médiocres harpes dans les murs aboutissant sur les murs de face, quoique sur rue, elles conserveraient le nom de Jambes boutisses.

Jambe étrière. Voyez *Jambe boutisse* ci-dessus.

Jambes parpaignes sont des jambes de pierre, dont toutes les assises de pierre sont ou ont toute l'épaisseur des murs dans lesquels elles sont posées ou construites : le parpaing d'un mur signifie son épaisseur entière.

Jambettes sont des petits morceaux de charpente posés au pied des arbalêtriers, et qui sont assemblés dedans pour les fortifier et soutenir.

Jectisses (terres) sont des terres apportées dans le lieu où elles sont, ou qui ont été remuées ou fouillées; elles sont ainsi nommées pour les distinguer d'avec les terres naturelles, c'est-à-dire celles qui n'ont jamais été remuées ni fouillées.

Impostes de ceintres sont des moulures horizontales qui sont appliquées sur les murs au bas des cintres des arcades; ces impostes supportent les

archivoltes qui sont les moulures qui suivent le contour des arcades, et qui sont cintrées comme elles.

Indivis signifie ce qui n'a point été divisé ni partagé; ainsi, lorsque l'on dit qu'une maison est possédée par indivis par plusieurs propriétaires, c'est-à-dire qu'ils en jouissent en commun, que l'on fait une masse de tous les loyers, laquelle ensuite est distribuée à chacun des propriétaires suivant la portion de leur propriété.

Joindre sans moyen, c'est joindre immédiatement une chose sans aucun espace entre; car s'il y avait un espace entre, il y aurait un moyen, c'est-à-dire un moyen espace.

Jumelles de pressoir sont les deux grosses pièces qui sont à plomb qui soutiennent l'arbre, la vis et l'écrou du pressoir.

L.

Languettes de cheminée sont les petits murs de plâtre pur ou de briques qui forment les tuyaux et les manteaux de cheminée.

Libages sont des pierres plus grosses que du moellon, mais plus petites que les pierres que l'on nomme de taille; d'ailleurs les libages ne sont point taillés avec la même exactitude que la pierre de taille; pour l'ordinaire ils sont employés bruts, on en dresse seulement les lits pour les fondations qui demandent une grande solidité.

Liens dans les combles sont de petits morceaux de charpente qui lient les entraits avec les arbalétriers, et qui fortifient en même temps les entraits en diminuant leur portée ou longueur.

Liernes sont des pièces de bois de charpente qui servent à porter les solives des planchers, des étages en galetas, et qui sont assemblées dans les poinçons servant aussi à les entretenir; on nomme aussi liernes des petites poutrelles dans lesquelles on assemble les solives d'un plancher.

M.

Manteaux de cheminée. Un manteau de cheminée est l'endroit où on allume le feu, et la partie du tuyau au-dessus jusqu'au plancher supérieur de la pièce où est la cheminée.

Mardelle d'un puits est la partie d'un puits qui monte au-dessus du pavé d'environ deux pieds et demi, laquelle sert d'appui et empêche qu'on ne puisse tomber dedans en tirant de l'eau, ou que les enfans ne s'y puissent jeter : pour l'ordinaire ces mardelles sont construites en pierre; mais quelquefois on y met des balustrades de fer lorsqu'on veut ménager la place.

Mortiable *ou* Mortaillables sont ceux qui ont pris à rentes des terres et héritages des seigneurs pour les cultiver; ils ne peuvent abandonner ces biens sans le consentement de celui qui leur a donnés, ces hommes sont en plusieurs lieux taillables envers leur seigneur.

N.

Noues c'est la jonction d'un comble avec un autre en angle rentrant et formant une espèce de gouttière rampante entre deux; aux couvertures

d'ardoise, ces noues sont formées avec des tables de plomb; aux couvertures de tuile, la tuile est tranchée suivant le rempart des combles : la jonction des couvertures des lucarnes, avec celles des combles, se nomment aussi noues.

P.

Paillasses de cuisine sont des petits massifs de maçonnerie carrelés pardessus, élevés de terre d'un pied ou de quinze pouces de hauteur, sur lesquels on met du charbon ou de la cendre chaude pour faire mitonner ou cuire doucement quelques viandes.

Pannes. Voyez *Arbalétriers*.

Parpaing. Voyez *Jambes parpaignes*.

Platre épargné. Un mur est maçonné à plâtre épargné lorsqu'on n'y en emploie pas la quantité convenable pour que ce mur soit bien plein et qu'il n'y ait point de vides.

Platre pigeonné est un plâtre employé comme il va être expliqué : le maçon ayant du plâtre gâché dans son auge, en prend sur sa truelle une quantité suffisante pour en faire un morceau gros comme environ une brique; il met ce plâtre dans sa main pour le faire prendre plus tôt, et lorsqu'il a quelque consistance, il l'aplatit avec sa truelle et le réduit à deux pouces et demi d'épaisseur, et le pose de champ; ce morceau de plâtre se nomme pigeon; le maçon en fait ensuite un autre qu'il pose à côté du précédent, et ainsi de suite, jusqu'à ce qu'il ait rempli son espace; lorsqu'il a fait son premier rang, il en met un autre au-dessus, en observant que le milieu des pigeons qu'il emploie pose sur les joints de ceux au-dessous, ce qu'ils disent liaisonner les pigeons, et ainsi jusqu'au haut de l'ouvrage; c'est ainsi que les languettes de cheminée sont construites.

Poinçons de comble sont les pièces de bois de charpente qui sont à plomb dans le milieu des fermes des combles, dans lesquelles pièces sont assemblés les arbalétriers par le haut; ces poinçons, pour l'ordinaire, descendent seulement jusque sur les entraits, et sont assemblés dedans; ils représentent la flèche de l'arbalète.

Poitrail est une poutre de charpente posée sous un mur de face ou sous un pan de bois sur rue, sur des jambes, piliers ou trumeaux de pierre : ces pièces de bois servent à former des ouvertures de boutiques et des portes cochères, lorsqu'on veut éviter la dépense des arcades de pierre, ou qu'on ne veut pas donner assez de hauteur au rez-de-chaussée pour y pouvoir faire des arcades avec grâce.

Poteau Cornier. Les poteaux corniers sont ceux qui forment les angles des pans de bois qui forment des retours; ces poteaux sont plus gros que les autres de ces pans de bois, et, par leur hauteur, embrassent plusieurs étages, et ils reçoivent les assemblages des sablières des pans de bois : les sablières sont des pièces de bois posées horizontalement à chaque étage, dans lesquelles sont assemblés les poteaux de pans de bois.

R.

Racinaux sont des pièces de bois de charpente employées aux mangeoires des écuries, lesquelles pièces entrent en terre, et y sont scellées avec un

massif de moellon et plâtre; elles servent à porter et soutenir les mangeoires.

Recueillir un mur, c'est, dans les reprises par sous-œuvre, joindre les parties reconstruites à neuf d'un mur avec les anciennes; l'on dit qu'un mur ne se peut pas recueillir, lorsque ce que l'on en veut conserver est tellement déversé, qu'après l'avoir repris dans son pied, l'ancien ne porterait pas à plomb sur le neuf; s'il ne s'en fallait que d'un ou de deux pouces, on dirait qu'il pourrait se recueillir.

Refend (mur de). Les murs de refend sont ceux qui forment la distribution des bâtiments, autres que les murs mitoyens et les murs de face.

Repères sont des marques gravées sur des murs pour reconnaître les endroits où l'on a fixé des mesures; dans les alignements on les grave en forme de croix.

Renformir un mur, c'est, lorsqu'il est dégradé, en boucher les trous et les joints de moellons avec plâtre, et faire par-dessus un crépis et un enduit aussi avec plâtre.

Remanier à bout des tuiles, c'est déposer toute la tuile et la latte d'un comble, refaire un lattis neuf, et reposer la vieille tuile comme si elle était neuve, et refaire tous les plâtres; une couverture remaniée à bout est une couverture refaite à neuf, à l'exception que la tuile en est vieille.

S.

Serfs sont des gens qui sont dans une espèce de dépendance qui diminue en quelque manière leur liberté, et qui les soumet à certaines redevances et les assujettit à certains droits envers leurs seigneurs.

Sointies sont des filtrations d'eau, d'urine ou de matières au travers des murs ou des terres; dans les murs, ces sointies les endommagent et les ruinent.

Solins. Les solins dans les planchers sont les remplissages en plâtre faits au-dessus des poutres entre les bouts des solives et aux couvertures de tuile : ce sont les plâtres qui retiennent les premières tuiles au-dessus d'un mur de pigeon.

Souches de cheminée, c'est la réunion ou l'assemblage de plusieurs tuyaux de cheminées hors les combles, c'est-à-dire, c'est la partie de plusieurs tuyaux de cheminées joints ensemble qui excède les combles; lorsqu'il n'y a qu'un tuyau, l'on dit une tête de cheminée.

Sommiers de pressoirs. Sommier de pressoir est la pièce de bois qui entre dans les jumelles, dans laquelle entre la vis du pressoir, et où est l'écrou.

Surplomb d'un mur est le contre-effet du frit : le frit, comme il a été dit, est le penchement d'un mur du côté de l'intérieur d'un bâtiment, et le surplomb est le penchement d'un mur de face du côté de la rue, c'est-à-dire que l'aplomb du haut d'un mur de face en surplomb tomberait à quelque distance du pied de ce mur.

T.

Tableaux portés par une jambe étrière, c'est lorsqu'une jambe étrière porte le dosseret d'une porte cochère ou d'une porte d'allée; ces dosserets sont composés pour l'ordinaire d'un tableau, d'une feuillure et d'un ébrase-

ment ; le tableau est la partie de l'épaisseur du mur de face qui reste en dehors lorsque la porte est fermée dans ses feuillures.

Tablette de cheminée, c'est la saillie que fait le bas d'un manteau de cheminée, avec la partie supérieure du même manteau ; c'est sur cette tablette que l'on pose des chandeliers et autres ustensiles.

Tasseaux de combles. Voyez *Chantignoles.*

Tour du chat est un petit espace ou vide qui doit être observé entre les murs des forges et les murs mitoyens ; il est appellé tour du chat, parce qu'il suffit qu'un chat y puisse passer.

Tour d'échelle est un espace de terrain qui doit être observé dans de certains cas entre l'héritage voisin et le sien : on fixe ordinairement cet espace à trois pieds : il est appellé de l'échelle à cause qu'il faut qu'on y puisse poser une échelle sur son pied avec assez d'inclinaison pour qu'un homme y puisse monter.

Treillis de la cheminée, c'est le châssis de charpente observé dans un plancher et formé par les solives d'enchevêtrures, et le chevêtre pour l'âtre de la cheminée.

Travée de plancher est la partie d'un plancher contenue entre deux poutres, entre deux murs ou entre deux cloisons.

Treuillée de pressoir, c'est lorsqu'il n'y a point de vis, et qu'au lieu de la vis on y met un treuil qui est tourné avec une roue.

Tuilots ou Tileaux sont des morceaux de tuiles cassées dont on se sert dans les bâtiments pour faire des contre-cœurs de cheminées, des fours et des scellements, et aussi pour faire du ciment.

V.

Ventilation est la distinction du prix d'une chose d'avec le prix d'une autre, dont le prix total est réuni dans une même chose. Par exemple, dans une maison le terrain ou fonds vaut une somme, et les bâtiments que l'on appelle la superficie un autre prix, les deux ensemble sont la valeur totale de la maison : il y a des cas où les juges ordonnent la ventilation du fonds d'avec la superficie, c'est-à-dire la distinction du prix du fonds d'avec celui de la superficie.

Voussoirs sont les pierres qui composent les arcs de pierre des voûtes des caves ou autres voûtes, comme de ponts, des escaliers, etc.

Voutes d'arête en lunettes. Les voûtes d'arête sur un plan carré sont celles qui sont cintrées des quatre côtés et qui ont des arêtes saillantes par dessous qui se croisent diagonalement, et chacune des quatre parties cintrées de ces voûtes se nomme lunette.

TABLE ALPHABÉTIQUE

DES

MATIÈRES CONTENUES DANS CET OUVRAGE (1).

A.

(1) Les chiffres indiquent les numéros du texte de Desgodets et Goupy. Les annotations et additions sont indiquées par la page.

B.

C.

D.

E.

F.

G.

H.

I.

J.

L.

M.

N.

O.

P.

R.

S.

T.

V.

FIN DE LA TABLE ALPHABÉTIQUE.

TABLE

DES ARTICLES CONTENUES DANS LA PREMIÈRE PARTIE.

DES SERVITUDES EN GÉNÉRAL.

TABLE

DES ARTICLES DE LA SECONDE PARTIE.

FIN DES ARTICLES.





